

Специалист оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

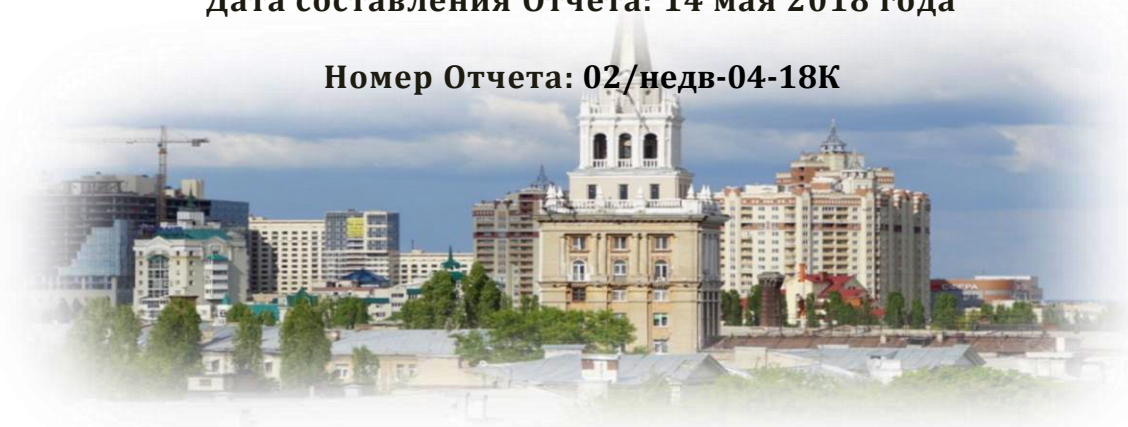
ОТЧЕТ

об оценке объекта оценки – недвижимого имущества в составе встроенного помещения общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащего на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б.,

7

Дата составления Отчета: 14 мая 2018 года

Номер Отчета: 02/недв-04-18К



г. Воронеж, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

А) Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	7
а) Объект оценки	7
1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) –	7
2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики –	8
б) Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	8
в) Цель оценки	9
г) Предполагаемое использование результатов оценки	9
д) Вид стоимости	9
е) Дата оценки	9
ж) Допущения, на которых должна основываться оценка	9
а) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	12
Б) Применяемые стандарты оценки	13
а) Информация о применяемых стандартах оценки	13
б) Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	14
В) Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
а) Общие понятия и определения	14
б) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)	16
Г) Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	16
а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
Д) Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Е) Основные факты и выводы	17
а) Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки	17
б) Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
в) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
г) Итоговая величина стоимости объекта оценки	19
д) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата оценки)	19
Ж) Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	21
а) Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки	23
в) Информация о текущем использовании объекта оценки	24
г) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
З) Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
а) Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки	31

1) Анализ внешних факторов, в том числе влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	32
2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	36
б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	38
в) Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	41
г) Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением значений этих факторов.....	43
д) Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	44
И) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	44
а) Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	44
б) Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	45
в) Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	46
1) Затратный подход.....	46
2) Доходный подход.....	47
3) Сравнительный подход.....	58
К) Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.....	70
Приложения к отчету	75



**Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
ОГРН ИП 307366717000081, ИНН 366502389170,
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 "В", кв. 56.**

Дата составления отчета и его порядковый номер	14 мая 2018 года	02/недв-04-18К
Дата проведения оценки объекта оценки (дата определения стоимости объекта)	04 мая 2018 года	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор от	02/недв-04-18К 26 апреля 2018 года
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с заданием на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки - для принятия управленческих решений по реализации объекта оценки	
Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, -	<p>Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе встроенного помещения общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащее на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7.</p> <p>Сведения о идентификации и технических характеристиках объекта оценки см в соответствующих разделах Отчета.</p>	
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7	
и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки	Сведения отсутствуют	
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»,	

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 4

	утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.	
	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.	
	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.	
	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.	
	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.	
Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) – Федеральные стандарты оценки, поименованные далее по тексту настоящего отчета, обязательные к применению при оценке того либо иного объекта; Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.	
Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы проведения оценки)	а	заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
	б	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
	в	применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
	г	согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
	д	составление отчета об оценке
Итоговая величина стоимости объекта оценки (не является объектом обложения НДС)¹	25 157 046,73	Двадцать пять миллионов сто пятьдесят семь тысяч сорок шесть рублей 73 копейки
Ограничения и пределы	Разглашение содержания настоящего отчета, как в	

¹ действует норма подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации¹, согласно которой операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения [НДС](#).

<p>применения полученного результата</p>	<p>целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.</p> <p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
<p>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения</p>	<p>Документы, полученные от Заказчика оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. далее по тексту) Справочная и методическая литература (см. по тексту) Нормативные и правовые акты (см. перечень в конце по тексту Отчета)</p>
<p>При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов</p>	<p>В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена ссылками на источники по тексту Отчета</p> <p>Содержание отчета об оценке не содержит сведений способных вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), Отчет не содержит сведений, допускающих неоднозначного толкования полученных результатов</p>
<p>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА</p>	<p>∅ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</p> <p>∅ Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;</p> <p>∅ Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;</p> <p>∅ Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;</p> <p>∅ Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;</p>

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 6

	∅ Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
	∅ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Выписка из ЕГРН ФСГРКК от 30.03.20108 г. № 36-00-4001/5001/2018-3143	
Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 30 августа 2011 года	

А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

- встроенное помещение общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащее на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7, в том числе:

1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) -

Общие сведения о Объектах недвижимости	Место расположения	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7
	Условный (кадастровый) номер	77:01:0002004:2532
	Литер / Инвентарный номер	А 45:286:002:000184520:0001
	Наименование	Помещение
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник/правообладатель на дату оценки	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
	(на дату составления Отчета):	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
	Сведения о регистрации прав	Запись в ЕГРП на НИ 77-77-11/153/2010-967 дата регистрации 14 октября 2010 г.
	Сведения о обременениях	Ипотека - зарегистрирована за № 77-77/01177/011/011/2015-448/1, аренда - зарегистрирована за № 77-77/011-77/011/004/2016-559/2, запрет на совершение сделок - зарегистрировано за № 77:01:0002004:2532-77/015/2017-1, ипотека зарегистрирована за № 77-

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 7

		77-11/008/2014-475
Технические сведения, характеризующие объект недвижимости	Назначение	Данные отсутствуют
	Год постройки	1900
	Общая площадь (кв. м.)	111,8
	Площадь застройки (кв. м.)	Встроенное помещение
	Высота/Строительный объем (куб. м.)	3,64 / 407
	Фактическое использование	Торговое - общественного питания
	Этажность / этаж расположения	1 этаж, пом. III, ком. 1
	Техническое состояние	В соответствии с результатами осмотра - удовлетворительное
	Физический износ	В соответствии с материалами технической инвентаризации на 30 ноября 2011 года, 55%
	Экономический износ	-
	Функциональный износ	-

Реквизиты юридического лица:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
Балансовая стоимость объекта оценки:	Сведения отсутствуют

2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -

Помещение в здании в удовлетворительном физическом состоянии застроенном в 1900 году, на дату оценки используется по прямому назначению – в качестве предприятия общественного питания в жилом доме в пределах исторической центральной части г. Москвы.

Осмотр объекта оценки производится, информация по результатам осмотра и, в соответствии с заданием на оценку.

Документы, содержащие характеристики объектов оценки – (см. Приложения).

Выписка из ЕГРН ФСГРКК от 30,03,20108 г.№ 36-00-4001/5001/2018-3143

Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 30 августа 2011 года

б) ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.²

² http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – в связи с предполагаемым использованием результатов оценки с целью реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства обременения по мере реализации прекращаются и в настоящей оценке не учитываются.³

в) ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

г) ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений при реализации в рамках конкурсного производства.

д) Вид стоимости

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

е) ДАТА ОЦЕНКИ

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Настоящая оценка проведена по состоянию на 04 мая 2018 года.

ж) ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
--

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

³ В соответствии с п. 7 ФСО № 7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

<p>Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.</p>
<p>Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.</p>
<p>Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.</p>
<p>Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.</p>
<p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).</p>
<p>Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Сделанные в отчете выводы базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа, соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.</p>
<p>Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.</p>

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 10

<p>Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки.</p>
<p>Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.</p>
<p>Оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Сведения о техническом состоянии объекта оценки по информации заказчика и результатам осмотра.</p>
<p>Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.</p>
<p>При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.</p>
<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.</p> <p>Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p>
<p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p>Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.</p>
<p>В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.</p>

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 11

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

а) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 02/недв-04-18К от 26 апреля 2018 года Форма отчета - письменная

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 12

Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

а) ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) **Утвержден** Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные [ФСО № 1](#), [ФСО № 2](#), [ФСО № 3](#), и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 13

оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Ассоциацией в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации (редакция, действующая с 03 июля 2016 года)

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 14

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Основные активы - это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

Принцип замещения утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Принцип спроса и предложения - предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос - это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Стоимость - является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое

понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

б) ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА (ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ)

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объекты оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ"
Основной государственный	1067746448065

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 16

регистрационный номер (далее - ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	04.04.2006
Место нахождения	115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7

б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кислов Юрий Васильевич
Место нахождения оценщика (почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон)	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: Optium36@yandex.ru , контактный телефон +7 (920) 214-7483
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 41-0003/2017(R) от 21.12.2017 г., выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», сроком действия с 12.01.2018 г. по 12.01.2019 г. на сумму 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С февраля 2006 года

в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Отчет составлен от имени специалиста – оценщика.

Д) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Е) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 02/недв-04-18К от 26 апреля 2018 года

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 17

б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁴

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

- встроенное помещение общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащее на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7, в том числе:

Общие сведения о Объектах недвижимости	Место расположения	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7
	Условный (кадастровый) номер	77:01:0002004:2532
	Литер / Инвентарный номер	А
		45:286:002:000184520:0001
Наименование	Помещение	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник/правообладатель на дату оценки	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
	(на дату составления Отчета):	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
	Сведения о регистрации прав	Запись в ЕГРП на НИ 77-77-11/153/2010-967 дата регистрации 14 октября 2010 г.
	Сведения о обременениях	Ипотека - зарегистрирована за № 77-77/01177/011/011/2015-448/1, аренда - зарегистрирована за № 77-77/011-77/011/004/2016-559/2, запрет на совершение сделок - зарегистрировано за № 77:01:0002004:2532-77/015/2017-1, ипотека зарегистрирована за № 77-77-11/008/2014-475
Технические сведения, характеризующие объект недвижимости	Назначение	Данные отсутствуют
	Год постройки	1900
	Общая площадь (кв. м.)	111,8
	Площадь застройки (кв. м.)	Встроенное помещение
	Высота/Строительный	3,64 / 407

⁴ В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству».

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 18

	объем (куб. м.)	
	Фактическое использование	Торговое - общественного питания
	Этажность / этаж расположения	1 этаж, пом. III, ком. 1
	Техническое состояние	В соответствии с результатами осмотра - удовлетворительное
	Физический износ	В соответствии с материалами технической инвентаризации на 30 ноября 2011 года, 55%
	Экономический износ	-
	Функциональный износ	-

Реквизиты юридического лица:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
Балансовая стоимость объекта оценки:	Сведения отсутствуют

в) РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование объектов оценки	Кадастровый номер	Место расположения (адрес)	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом руб.
Встроенное помещение	77:01:0002004:2532	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7	25 394 587,40	24 854 722,23

Методы затратного подхода в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

г) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки (для земельного участка – не является объектом обложения НДС) составляет –

Наименование объектов оценки	Кадастровый номер	Место расположения (адрес)	Итоговая стоимость, руб.
Встроенное помещение	77:01:0002004:2532	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7	25 157 046,73

д) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ (РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ)

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 19

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.

Ж) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Сведения о результатах осмотра объекта оценки⁵

Осмотр объекта оценки производился с целью определения места расположения на местности, технического состояния объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку 26 апреля 2018 года.

Фото объекта оценки, общественного санузла в подвальном помещении (не принадлежит Заказчику) и окружения:



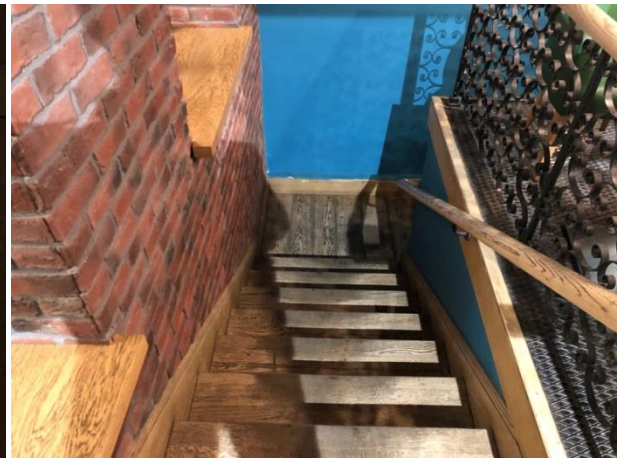
⁵ В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 21



а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

- встроенное помещение общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащее на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7 (см. идентификацию и описание объекта выше по тексту).

Документы, содержащие характеристики объектов оценки – (см. Приложения).

Выписка из ЕГРН ФСГРКК от 30.03.20108 г.№ 36-00-4001/5001/2018-3143

Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 30 августа 2011 года

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 22

б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки

В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях (улучшениях объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом участке) произошедших после даты оценки.

Здание в удовлетворительном физическом состоянии застроенное в 1900 году, на дату оценки используется по прямому назначению – в качестве жилого дома с коммерческими помещениями на первом этаже и в цокольном этаже в историческом центре г. Москвы.

Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, прбсп., туп, бульв. и т.п.)	ул. Большая Ордынка				
Дом	7	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.)	2750,8	Количество квартир	24		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	242,5	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	237,5	Год постройки	1900		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5		
вент. камер	-	Подземных этажей	1		
других помещений	5,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	557,6		
Площадь застройки (кв.м.)	697	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	1096,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	813,7 -		

На дату оценки объект оценки – помещение используется в качестве объектов общественного питания, расположенных в жилом здании.

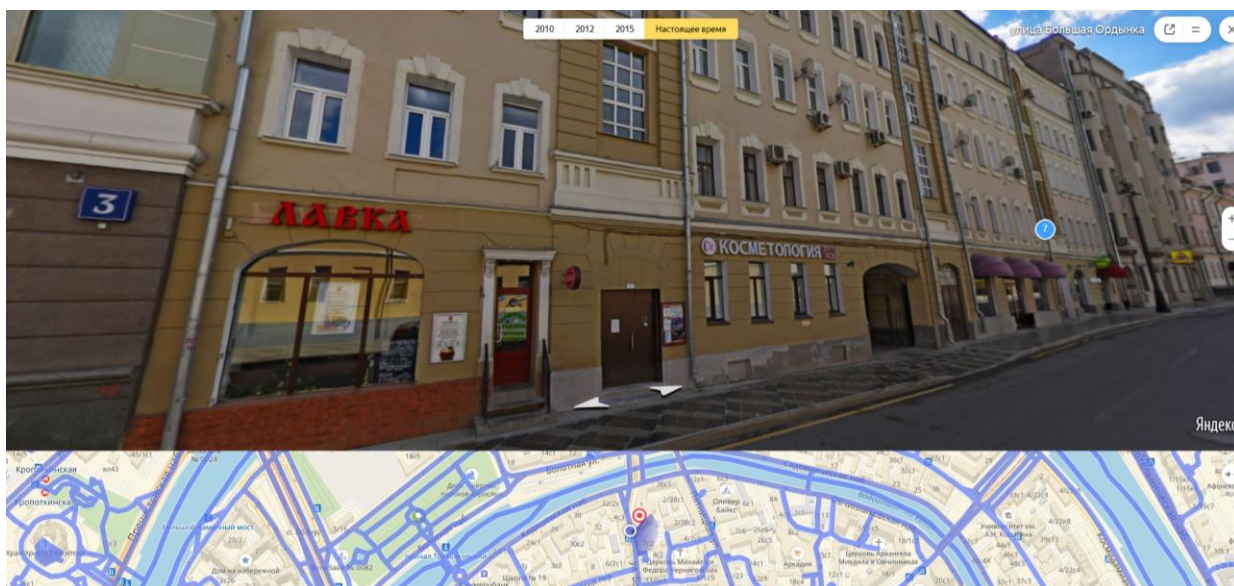
Сведения Карты Яндекс (с панорамой):

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

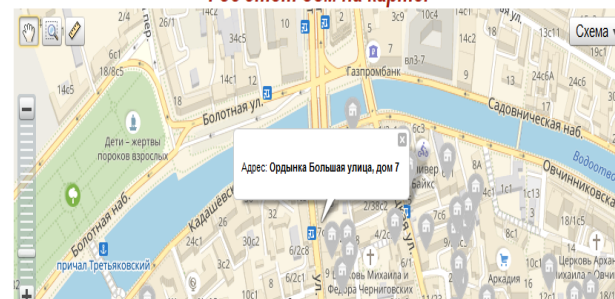
Страница 23



Ордынка Большая улица, дом 7

Район:	Замоскворечье	Округ:	ЦАО
Почтовое отделение:	115035	Год постройки:	1900 г.
Назначение:	Жилый	Серия:	индивидуальный проект
Высота потолков:	300 см и более	Тип дома:	Кирпичный
Этажей:	5	Квартир:	24
Общая площадь:	2737 кв. метров	Жилая площадь:	1112 кв. метров
Нежилые помещения:	797 кв. метров	Количество нежилых помещений:	8
Подъездов:	3	Мусоропровод:	нет
Лифт:			

Где этот дом на карте:



в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату составления отчета Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, в части помещений коммерческого назначения. На дату оценки используется в качестве предприятия общественного питания в помещении на 1 этаже жилого дома.

г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает «собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

➤ Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 24

- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из юридически допустимых, физически возможных, финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки Оценщик

во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости;

во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов

При анализе оптимального варианта использования объекта оценки Оценщик провел качественный анализ возможных видов его использования, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Наилучшее использование не является Абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование в настоящем отчете рассматривается с учетом функционального назначения и конструктивных особенностей и имеющихся ограничений в использовании.

Вариант использования объекта недвижимости имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости (разрешенного использования земельного участка);
- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости (смены разрешенного использования земельного участка).

(В настоящем отчете, НЭИ рассматривается с учетом фактического использования объекта оценки).

Юридическая допустимость:

На нежилые помещения в аварийных многоквартирных домах не распространяются положения статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Вместе с тем указанная статья устанавливает, что в случае, если собственники помещений в таких домах не осуществили снос или реконструкцию аварийных многоквартирных домов, земельные участки, на которых расположены такие дома, подлежат изъятию для муниципальных нужд. Таким образом, в отношении нежилых помещений следует руководствоваться положениями статьи 239 и других статей Гражданского кодекса Российской Федерации о порядке отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд. Статьей 239 ГК РФ установлено, что в случаях, когда

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 25

изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно статьями 279-282и 284-286 указанного Кодекса. Таким образом, нежилое помещение в многоквартирном доме, признанном аварийным, может быть выкуплено у его собственника или взамен его может быть предоставлено иное помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.⁶

Юридическая допустимость использования объекта целесообразно рассматривать с учетом функционирования, объектов недвижимости в соответствии с назначением, не противоречащем законодательству.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость использования объекта оценки предусматривает физическую возможность эксплуатации объекта недвижимости.

При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Физическая осуществимость улучшений застроенных участков ничем не ограничена. Проведенный анализ показал, что топография земельного участка, его физическая характеристика и ближайшее окружение - позволяют использовать его под размещение объектов недвижимости коммерческого использования (за исключением связанных с ограничениями экологического, природоохранного и т. п. характера).

Учитывая разрешенное использование объектов оценки, Оценщик полагает физически возможным использование их в соответствии с назначением и разрешенным использованием.

Финансовая осуществимость

Из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости будут улучшения, соответствующие, с учетом физических ограничений на использование земельного участка. При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки в соответствии с целевым назначением будет иметь положительный финансовый результат.

Максимальная эффективность

Данный критерий, обуславливающий - какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости, в связи с ограничениями в проектировании и сооружении объектов и рассматривается в тесной зависимости от возможных вариантов его использования.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его по прямому назначению.

В соответствии с ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям путем

⁶ <https://pravoved.ru/question/854005/>

проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В настоящем Отчете такой анализ выполнен с учетом необходимых для этого расчетов, проведенных в соответствующих разделах Отчета, позволяющих определить предполагаемое использование объекта оценки с учетом максимизации его продуктивности (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано, дополнительные расчеты не требуются.

г) ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

Выписка из ЕГРН ФСГРКК от 30.03.20108 г. № 36-00-4001/5001/2018-3143
Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 30 августа 2011 года

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ДОСТАТОЧНА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ И ДОСТОВЕРНА С УЧЕТОМ ДОПУЩЕНИЙ И ОГРАНИЧИВАЮЩИХ УСЛОВИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ. У ОЦЕНЩИКА НЕТ ОСНОВАНИЙ СЧИТАТЬ ИНАЧЕ

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)⁷

Реквизиты юридического лица:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7
Балансовая стоимость объекта оценки:	Сведения отсутствуют

⁷ Для юридических лиц

3) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров⁸

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизованность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансированно	Колеблется между сбалансированностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

⁸ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

Особенности объекта недвижимости как товара

Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости. В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность объектов недвижимости. Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья). Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

Узость рынка. В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

Локализованность рынка. В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.

Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

Дифференцированность рынка. Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

Сегментированность рынка. Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, учитываемые для сегментации рынка по:

- **использованию** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;

- **географическому фактору** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;

- **цене** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;

- **качеству товара** — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Д, хотя оба находятся в одном районе города;

- **инвестиционной мотивации** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;

- **типу прав собственника** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

Персонализированность рынка. Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонифицированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

Специфичность информации на рынках недвижимости. Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью. В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

Флуктуации рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

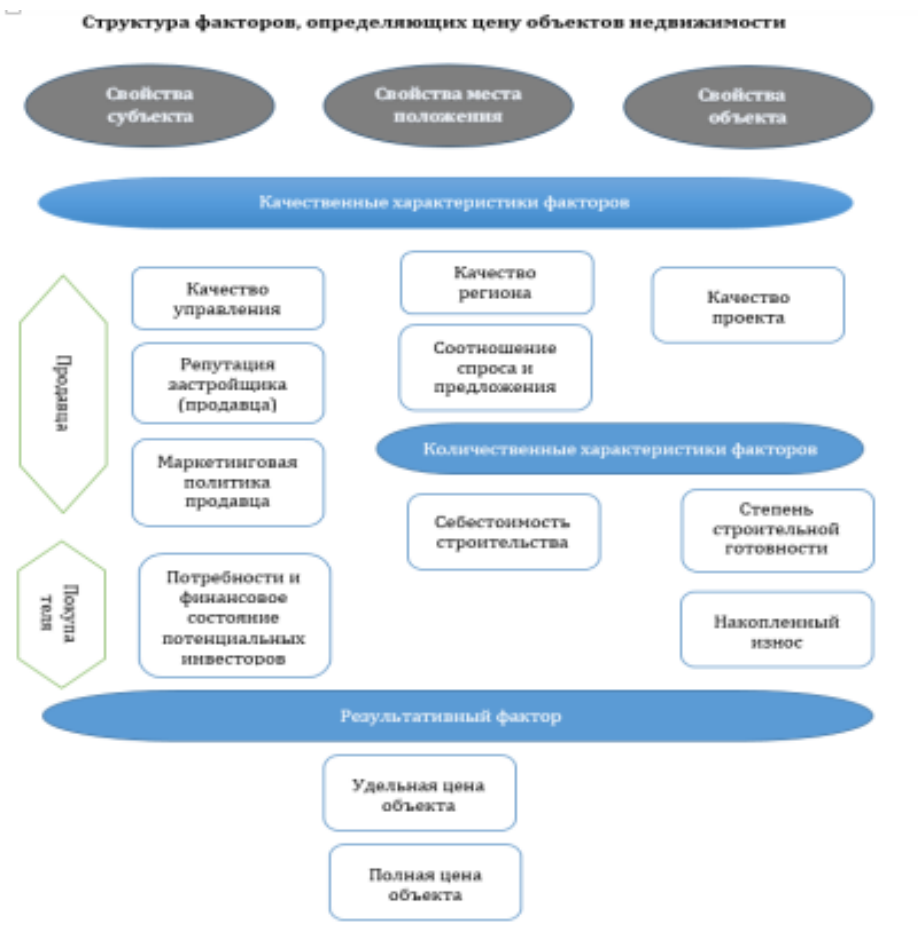
Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка

недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

а) ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:⁹

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «качество местоположения объекта (качество региона)».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом

⁹ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

1) Анализ внешних факторов, в том числе влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.¹⁰

По данным www.ereport.ru на дату оценки Мировая торговля товарами идет к устойчивому восстановлению, но она все еще может колебаться, если напряженность в торговле еще более возрастет, говорится в ежегодном прогнозе Всемирной торговой организации.

Торговля товарами в этом году вырастет на 4,4 процента после десятилетия роста в среднем на 3,0 процента в год после финансового кризиса. В прошлом году она выросла на 4,7 процента - намного выше, чем прогнозируемые в сентябре 3,6 процента, а еще рост на 4,0 процента ожидается в 2019 году, говорится в сообщении ВТО.

«Однако этот важный прогресс можно быстро подорвать, если правительства прибегнут к ограничительной торговой политике, особенно с учетом действий других стран, что может привести к неуправляемой эскалации», - говорится в заявлении Генерального директора ВТО Роберто Азеведо. «Цикл возмездия - это последнее, что нужно мировой экономике».

В последние недели Соединенные Штаты и Китай угрожают друг другу тарифами на десятки миллиардов долларов, что приводит к опасениям, что Вашингтон и Пекин могут участвовать в тотальной торговой войне.

Прогноз ВТО в 2018 году ставит рост мировой торговли в верхний край предыдущих ожиданий, так как организация заявила в сентябре прошлого года, что ожидается рост в 2018 году от 1,4 до 4,4 процента, скорее всего, около 3,2 процента.

Согласно последним прогнозам, от 3,1 до 5,5 процента на основе текущих прогнозов ВВП, но «продолжающаяся эскалация ограничивающей торговлю политики может привести к значительно более низкому показателю», - сообщили в ВТО.

¹⁰ <http://www.ereport.ru/>

«Эти прогнозы не влияют, и я повторяю, что они не влияют на возможность резкой эскалации торговых ограничений», - заявил Азеведо на пресс-конференции.

«Невозможно точно определить последствия серьезной эскалации, но, очевидно, они могут быть серьезными», - сказал он. «Бедные страны потеряют больше всего».

Новые торговые ограничения могут спровоцировать циклы возмездия, которые влияют на глобальную торговлю и объем производства, но срывы могут в равной степени исходить от центральных банков, быстро повышающих процентные ставки или от геополитических напряжений.

Кибер-атаки являются дополнительным риском, который потенциально может больше повлиять на торговлю услугами, чем торговлю товарами. Как сказано в сообщении ВТО, торговля коммерческими услугами выросла на 7,4 процента в 2017 году, после двух лет слабого или отрицательного роста.

В прошлом году локомотивом роста торговли товарами выступила Азия, в связи с инвестиционными расходами и ростом цен на сырьевые товары. Перебалансировка Китая от инвестиций к потреблению может означать, что он импортирует меньше средств для производства капитала, что тормозит рост мировой торговли.

«Меньшие инвестиции могут также помочь сократить избыточные мощности в чувствительных секторах, таких как сталь и алюминий, тем самым смягчая напряженность в торговле», - сообщили в ВТО.

Сталь и алюминий стали целями одного из трех крупных заявлений президента США Дональда Трампа в этом году, каждое из которых было более спорным, чем предыдущее.

Стальные и алюминиевые тарифы, оправданные по соображениям национальной безопасности, появились вскоре после ограничения импорта солнечных батарей и стиральных машин. Им предшествовал огромный пакет тарифов, которыми Трамп предложил наказать Китай за якобы кражу американской интеллектуальной собственности.

Министерство торговли Китая сообщило, что попытки Вашингтона по диалогу не были искренними и поклялись отплатить, если Трамп не остановится.

Валовой внутренний продукт России за последний квартал 2017 года вырос на 0,9 процента в годовом исчислении, сообщила федеральная служба государственной статистики Росстат со ссылкой на предварительные данные. Росстат также пересмотрел свою оценку роста ВВП в третьем квартале до 2,2 процента от 1,8 процента, о которой сообщалось ранее.

Объем промышленного производства в России в феврале 2018 года увеличился на 1,5%, что меньше 2,9% в предыдущем месяце, и меньше ожиданий рынка - 2%. Объем производства рос более низким темпом как в обрабатывающей промышленности (1,9 процента против 4,7 процента в январе), так и для добычи сырья (0,3 процента против 1,1 процента). С другой стороны, производство и распределение электроэнергии, газа возросло на 1,8 процента (против -2,2 процента в январе), а распределение воды, сточных вод выросло на 1,4 процента (против -4,6 процента в январе). На ежемесячной основе объем промышленного производства сократился на 2 процента.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 43,9 процента до 16,99 млрд. долл. в январе 2018 года с 11,81 млрд. долл. в том же месяце годом ранее и выше рыночных ожиданий в 14,45 млрд. долл. Это был самый большой положительный сальдо торгового баланса с июля 2014 года, поскольку экспорт подскочил на 31,3 процента до 33,40 млрд. долл., тогда как импорт вырос на 20,4 процента и составил 16,41 млрд. долл.

Инфляция потребительских цен в России в марте 2018 года увеличилась до 2,4 процента по сравнению с рекордным минимумом в 2,2 процента в предыдущем месяце и соответствовала ожиданиям рынка. Цены росли более быстрыми темпами как для продуктов питания, так и для услуг. Тем не менее, инфляция оставалась значительно ниже целевого показателя центрального банка в 4

процента. Индекс потребительских цен в России в марте 2018 года увеличился на 0,3 процента по сравнению с предыдущим месяцем.

Уровень безработицы в России упал до 5 процентов в феврале 2018 года с 5,6 процента в том же месяце прошлого года, опередив ожидания рынка - 5,2 процента. Число безработных сократилось на 423 тыс. до 3,808 млн. человек.¹²

Социальные факторы определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

Цель и объекты анализа социальных факторов:

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

Наряду с вышеуказанными факторами, оказывающих влияние на стоимость недвижимости одним из основных ценообразующих факторов является регион, в котором расположен объект оценки.

Москва́ — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 34

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (10 ноября) до второй декады марта (20 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 5 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до -20 °С, редко до -25..-30 °С). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с -5..-10 °С поднимается до 0 °С и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °С. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1981—2010 гг.), самым холодным месяцем года является февраль (его средняя температура составляет -6,7 °С^[15]). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °С и среднесуточной выше +15 °С) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (29 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 г. — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 гг. составляет +19,2 °С). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже 0 °С. Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

Среднегодовая температура в городе по наблюдениям 1981—2010 гг. составляет +5,8 °С. Самым тёплым за всю историю метеонаблюдений в столице стал 2015 год — среднегодовая температура составила +7,5 °С, средний суточный максимум: +11,2 °С^[16]. Ранее самым тёплым был 2008 г. — тогда средняя температура составила +7,3 °С^[17]. Самым холодным в столице остаётся 1888 год (+1,7 °С). По наблюдениям 1961—1990 гг., среднегодовая температура составляла +5,0 °С. Среднегодовая скорость ветра — 2,3 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 77 %, в декабре достигает 85 %, в мае опускается до 64 %.

Самая высокая температура воздуха за 130-летний период наблюдений была отмечена 29 июля 2010 года и составила +38,2 °С на метеостанции ВДНХ, +39,0 °С на метеостанции «Балчуг» в центре города и в аэропорту Домодедово в период аномальной жары^[20]. Самая низкая температура была зарегистрирована 17 января 1940 года и составила -42,2 °С (метеостанция ТСХА), на опорной метеостанции Москвы — ВДНХ — абсолютный минимум составил -38,1 °С (январь 1956 г.).

За год в Москве и прилегающей к ней территории выпадает 600—800 мм атмосферных осадков, из них большая часть приходится на летний период. Уровень осадков изменяется в достаточно большом диапазоне, и возможно как их большое количество (например, в июле 2008 г. — 180 мм осадков^[21]), так и малое (например: в июле 2010 г. выпало всего 13 мм осадков). Продолжительность светового дня колеблется от 7 часов 00 минут 21 декабря до 17 часов 34 минут 21 июня. Максимальная высота солнца над горизонтом — от 11° 21 декабря до 58° 21 июня.

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 35

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Тенденции на Российском рынке недвижимости в период, предшествующий дате оценки целесообразно анализировать совместно с общеэкономическими тенденциями, сложившимися в экономике страны в аналогичном периоде. При этом, российский фондовый кризис следует отсчитывать от 19 мая 2008 года — дня, когда российские биржевые индексы перестали расти и началось падение. Начавшееся в конце мая 2008 года снижение котировок акций российских компаний стало перерастать в обвал в конце июля.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 36

На протяжении всего 2008 года, до октября, российские чиновники, банкиры и бизнесмены заявляли, что России нечего бояться глобального финансового кризиса, так как она, по их мнению, развивается сама по себе, довольно изолирована от западной экономики и будет в состоянии пережить любой шторм.

Однако уже 6 октября 2008 года произошло очередное, рекордное за всю историю российского рынка акций, падение индекса РТС (за день на 19,1 % — до 866,39 пункта. 8 октября 2008 года индекс ММВБ упал при открытии на 13 %, через полчаса падение составило 14,35 %. Торги акциями были приостановлены до появления соответствующего решения ФСФР. В связи с серией приостановок торгов на российских торговых площадках, в октябре объём торгов на ММВБ упал более чем наполовину: если в августе среднедневные обороты биржи составляли около 150 млрд рублей, то в октябре они упали до 60 млрд.

12 декабря последовало заявление заместителя главы Минэкономразвития, в котором было сказано, что российская экономика вошла в стадию рецессии.

По мнению ряда экспертов в преддверии 2009 года финансовый кризис оказал огромное влияние на рынок коммерческой недвижимости в 2008 году. Некоторые крупные сделки, о которых можно было бы говорить, либо уже расторгнуты в 2008 году, либо находятся под угрозой расторжения.

Больше половины из заявленных до кризиса проектов не будут введены в эксплуатацию в 2009 году. Что же касается ввода площадей в аренду в 2010 году, по состоянию на дату оценки крайне сложно прогнозировать объёмы ввода площадей. По мнению отдельных экспертов, эти объёмы скорее всего, не должны были превысить 1 млн кв. м.¹¹

Оценщиком проведен анализ сложившихся тенденций рынка коммерческой недвижимости и земельных участков по состоянию на дату оценки с использованием источников сайтов риэлтерских и рекламных компаний России в целом и Тамбовской области, в частности. По результатам анализа Оценщик полагает для всех видов недвижимости и земельных участков незначительное снижение цен в пределах 20% за второе полугодие 2008 года. Значительного обвала цен не произошло в связи с тем, что за период с октября до конца года участники рынка не успели оценить на себе последствий общего финансового кризиса. В качестве наиболее правильной позиции в отношении рынка недвижимости со стороны покупателей и продавцов целесообразно охарактеризовать позицией «ожидания». Продавцы не торопились осуществить свои коммерческие проекты с учетом «просевших» цен на рынке (даже с учетом размещенных объявлений о продаже), покупатели либо отказались от проектов вложения средств в коммерческую недвижимость, учитывая финансовое состояние и трудную доступность кредитных средств, либо отложили планы по приобретению до стабилизации ситуации в экономике.

С середины-конца 2010 года ситуация на рынке недвижимости начала стабилизироваться. Рынок коммерческой недвижимости, в том числе земельных участков стал «оживать», хотя цены до уровня докризисного состояния не восстановились. На дату оценки оценщик полагает дальнейшее повышение спроса и цен на рынке недвижимости, в том числе земельных участков в пределах не выше уровня сложившейся инфляции.

Весь 2014 год рынок недвижимости России находился под давлением геополитических и макроэкономических факторов. Конфликт вокруг Украины, ухудшение отношений с Западом, введение санкций, отток капитала, падение цен на нефть и девальвация рубля – все эти обстоятельства повлияли на недвижимость двояко. С одной стороны, их действие можно суммарно охарактеризовать как «денег стало меньше», а с другой, как «недвижимость снова оказалась предметом повышенного интереса».

На протяжении 2014 года внешние факторы успели дважды вызвать ажиотаж вокруг недвижимости, чего не было никогда ранее. Первая волна ажиотажа пришлась на начало 2014 года и длилась с января по середину апреля. Такова была реакция людей на ситуацию с присоединением

¹¹ <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?sec=1456&id=53454>

Крыма и ухудшение отношений с западным миром. Тогда в равной мере повысилась активность как инвестиционных покупателей, так и людей, поспешивших побыстрее купить квартиру для жизни и решить квартирный вопрос по принципу «пока не стало хуже».

Вторая волна ажиотажа на рынке недвижимости стала зарождаться в ноябре и достигла своего апогея в декабре 2014 года на фоне беспрецедентного обвала рубля. Она оказалась даже более сильной и более эмоциональной, чем первая, но, видимо, она станет и более краткосрочной. По сути, рынок недвижимости захлестнула та же паника, что и все другие товарные рынки, и большинством людей двигало желание купить хоть что-нибудь, чтобы спасти деньги.

На рынке коммерческой недвижимости наблюдалось снижение спроса и во многом здесь сыграл роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

В течение марта 2015 года цены на России окончательно стабилизировались после прежних перепадов. Во многом этому поспособствовала стабилизация в финансовой сфере. Курсы валют после скачков ноября-января постепенно пришли хоть к какому-то равновесию, а цены на нефть прекратили систематическое снижение. Более того, Центральный банк России начал постепенно снижать ключевую ставку после резкого ее повышения в декабре, а также заработала господдержка ипотеки.¹²

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение, а в 2018 году падение спроса на недвижимость.

б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹³

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	*
	рынок зданий и сооружений	
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	

¹² <http://www.irn.ru/news/98511.html>

¹³ Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

	Промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	*
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	*
	рынок условно доходной недвижимости	*
	рынок недоходной недвижимости	*
в зависимости от типа операций	рынок аренды	*
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*
	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	*
	готовые объекты;	
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	
В зависимости от степени представленности объектов	незавершенные объекты	
	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	*

Примечание: * - для земельных участков

** - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 39

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве недвижимости для размещения промышленных объектов, в том числе:

- в зависимости от объекта - рынок зданий и сооружений;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – для размещения коммерческих объектов (в том числе, торговли и общественного питания);
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – активные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы со стабильно высокой занятостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

К числу факторов, существенно влияющих на оценку и функциональное зонирование территории с точки зрения различных видов функционального использования относятся:

- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижение в городе и затратам на пассажиро - и грузоперевозки; локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства и рисками в зависимости от рельефа и инженерно-геологических характеристики территории;
- экологические факторы, связанные с ущербами пользователям данной территории в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненностью почв;
- инфраструктурные факторы, связанные с учетом инженерной и транспортной обеспеченности различных городских территорий;
- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

Все эти факторы совместно участвуют в формировании стоимости городских земель. Однако роль их неодинакова. В больших и крупных городах роль коммуникационных факторов является доминирующей. В малых городах более явно проявляется значимость локализационных факторов. Чем крупнее город, тем более значимую роль в стоимости его земель играют коммуникационные факторы.

Соотношение коммуникационных и локализационных факторов в стоимости земель меняется и по его территории города: в центре города доминируют коммуникационные факторы, на периферии более явно проявляются локализационные факторы. Для качественной оценки территории в любой ситуации необходим объективный учет всей совокупности факторов.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 40

С точки зрения учета транспортной доступности, городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города - это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии. Характер расчленения городских территорий препятствиями, расположение мостов, сеть общегородских транспортных магистралей существенно влияют на стоимости земель.

Локализационные факторы, экология и престижные характеристики также оказывают на стоимость земли свое влияние как в направлении понижения - плохие инженерно - геологические условия или плохая экологическая ситуация, как, например, соседство с ТЭЦ, предприятиями химии, очистными сооружениями канализации и пр., так и повышенная - высокий престиж района, соседство с привлекательными природно - ландшафтными территориями и пр.

Относительно негативное влияние на рынок всех видов недвижимости оказал мировой финансовый кризис, который затронул все сферы коммерческой деятельности на Российских рынках. В связи с этим часть инвесторов и коммерсантов воздерживаются от каких -либо действий в вопросах купли-продажи объектов недвижимости.

в) АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые	Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения
Неценовые	Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение*
	* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые	Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется
Неценовые	число покупателей на рынке изменение потребительских предпочтений изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса) изменение потребительских ожиданий изменение цен на сопряженные товары

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 41

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;
2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
5. Локализация рынка, поскольку сам товар недвижим и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;
6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;
7. Большая зависимость цены от местоположения;
8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

Сведения о фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (см. таблицу).

		Интервал цен предложений для места фактического расположения	
Фактический вариант использования	Помещения свободного назначения, в том числе торговли и общественного питания	Продажа От 300 000 руб. до 450 000 руб. за кв. м. Арендные ставки от 3 000 до 4 600 руб./ кв. м. в месяц (округленно)	
Альтернативные варианты использования (в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки)		Использование в качестве помещений любого коммерческого назначения	Ограничено фактическим расположением в здании и местом расположения здания

Оценщик провел анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект путем сплошной выборки сайтов Интернет в районе непосредственной близости к объекту оценки.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 42

г) АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Факторы, не носящие макроэкономический характер, влияющие на спрос и предложение в разрезе непосредственно определённого объекта (ряда объектов) можно охарактеризовать сведениями таблицы:¹⁴

Наименование фактора		Количественные характеристики	Качественные характеристики
Цена за единицу измерения в целом (кв. м.) (предложение)	Для районов города: - районы, аналогичные районы объекта оценки	Среднее значение ≈ 227,1 тыс. руб. кв. м. Арендные ставки ≈ 3 400 руб./ кв. м. в месяц (округленно)	С учетом действия остальных факторов (при предложении со сбалансированным соотношением прочих факторов снижение цены ведет к повышению спроса)
Местоположение и окружение	Для населенных пунктов	-	Расположение в зависимости от районов города, зон исторического центра, районов деловой активности, зон территориального зонирования
Вид прав		-	Большим спросом пользуются объекты с единоличным правом собственности
Физические характеристики	Для населенных пунктов	-	Качество застройки (готовые объекты, не завершённые объекты, черновая отделка, возможность дополнительного перепланирования с учетом индивидуальных потребностей)
Ставки доходности		8,3-14,5% (расширенный интервал)	Границы расширенного интервала в соответствии с результатами исследования Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки. ¹⁵
Периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости		Окупаемость с учетом нормы возврата капитала на оставшийся срок эксплуатации недвижимости и ставки доходности в пределах интервала.	

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

¹⁴ Анализ проведен Оценщиком по материалам Издания – газета «Из рук в руки», Авито других сайтов Интернет за период до даты оценки.

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости-2017, «ОТН и сходные типы объектов», Лейфер, Н.Новгород, 2017, стр.103

д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Цены на дату оценки на коммерческую недвижимость, относящиеся к сегменту рынка оцениваемого объекта, носят нестабильный характер, связанный с экономическим кризисом. За последний период, составляющий около полугода, размер цен предложений за единицу площади, относящихся к сегменту рынка оцениваемого объекта, имеет тенденцию к дальнейшему незначительному снижению, что обуславливает значительные скидки при уторговывании, либо сокращение объема сделок с объектами, а зачастую, и отказа от сделок со стороны продавцов и покупателей, предложений со стороны продавцов.

По результатам анализа, Оценщик полагает для всех видов недвижимости и земельных участков незначительное снижение цен в пределах 20% за второе полугодие 2008 года. Значительного обвала цен не произошло в связи с тем, что за период с октября до конца года участники рынка не успели оценить на себе последствий общего финансового кризиса. В качестве наиболее правильной позиции в отношении рынка недвижимости со стороны покупателей и продавцов целесообразно охарактеризовать позицией «ожидания». Продавцы не торопились осуществить свои проекты с учетом «просевших» цен на рынке (даже с учетом размещенных объявлений о продаже), покупатели либо отказались от проектов вложения средств в недвижимость, учитывая финансовое состояние и трудную доступность кредитных средств, либо отложили планы по приобретению до стабилизации ситуации в экономике.

В связи со значительным сокращением покупательской способности инвесторов в недвижимость, продавцы из боязни терпеть значительные убытки, связанные с сокращением покупательской способности инвесторов и значительным уторговыванием объектов недвижимости (при отсутствии в острой необходимости реализации) стремятся придержать продажи «до лучших времен». При этом значительную роль в усилении нестабильности на рынке недвижимости сыграли различные аналитики с «так называемыми» прогнозами экономической ситуации, которые зачастую носят противоречивый характер.

Ликвидность большинства объектов на рынке снизилась до минимума. Срок экспозиции отдельных объектов увеличился до срока свыше полугода, о чем свидетельствуют объявления о продаже отдельных объектов в различных источниках информации.

И) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

а) ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 44

Оценщик составляет Отчет об оценке.

б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ¹⁶

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Условия применения метода	Возможность соблюдения условий
Рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Предполагаемое использование ОО с учётом НЭИ – помещение, расположенные в жилом здании.
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.	Не имеется возможность рассчитать стоимость замещения на базе полной восстановительной стоимости

У ОЦЕНЩИКА НЕ ИМЕЕТСЯ ДОСТАТОЧНО СВЕДЕНИЙ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

¹⁶ П 11 ФСО № 1

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов - аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

В отношении земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений ¹⁷	В открытых источниках имеются сведения о предложениях помещений, аналогичных оцениваемому

У Оценщика имеется достаточно информации для применения методов сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННОГО АНАЛИЗА УСТАНОВЛЕНО, ЧТО С ЦЕЛЬЮ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА С ЦЕЛЬЮ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЕГО ДОСТАТОЧНО ИНФОРМАЦИИ В ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКАХ.

в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1) Затратный подход

Не использован, обоснованный отказ.

¹⁷ В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. **Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**

2) Доходный подход

Доходный подход основан на допущении того, что стоимость объекта пропорциональна доходу, который он может обеспечить при разумной эксплуатации. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

При оценке объектов основных средств методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи. Сначала рассчитывается чистый доход от функционирования административной системы. Причем, исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость активов.

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая рыночная стоимость объекта есть текущая стоимость будущих чистых доходов, генерируемых объектом оценки. Существует два метода, которые наиболее часто применяются для пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации прибыли и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации используется, когда ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянны). При этом в качестве периода прогнозирования используются сведения о периоде в течение всей экономической жизни объекта, а в качестве ставки дисконтирования используется ставка с учетом возврата капитала на вложенные инвестиции (ставка капитализации).

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда можно обоснованно спрогнозировать будущие денежные потоки. Предполагается, что будущие денежные потоки могут существенно отличаться от текущих, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, а денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим, когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или его постоянного, равномерного темпа роста. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В этих случаях данный подход становится неприемлемым.

Метод капитализации по расчетным моделям, заключающийся в капитализации дохода первого года с учетом тенденций его изменения. Общая ставка капитализации рассчитывается с

учетом рыночного значения нормы прибыли, выбираемой модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта.

Во всех методах происходит преобразование будущих потоков доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются они лишь способом преобразования потока доходов.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от ее использования за ряд прогнозных лет, а так же выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценка объектов недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов в аренду.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
- определение коэффициента капитализации к данному доходу.

Метод капитализации доходов - используется в случае, если потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину, либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков - используется в случаях, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств, потоки доходов и расходов носят сезонный характер, объект оценки крупный многофункциональный коммерческий объект, объект недвижимости строится или только что построен и водится (или введен в действие).

Метод капитализации по расчетным моделям – при котором общая ставка капитализации рассчитывается с учетом рыночного значения нормы прибыли, выбираемой модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта (носит ограниченный характер в практике отечественной оценки, в связи с отсутствием сведений об условиях финансирования, норм изменения дохода, отличных от сложившихся в обычной практике, характерен для оценки инвестиционной стоимости).

Применяемый метод	Обоснование применения
Метод капитализации доходов	Возможность извлечения доходов стабильных длительный период времени в виде арендной платы

РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ЗА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ НА ОСНОВЕ РЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

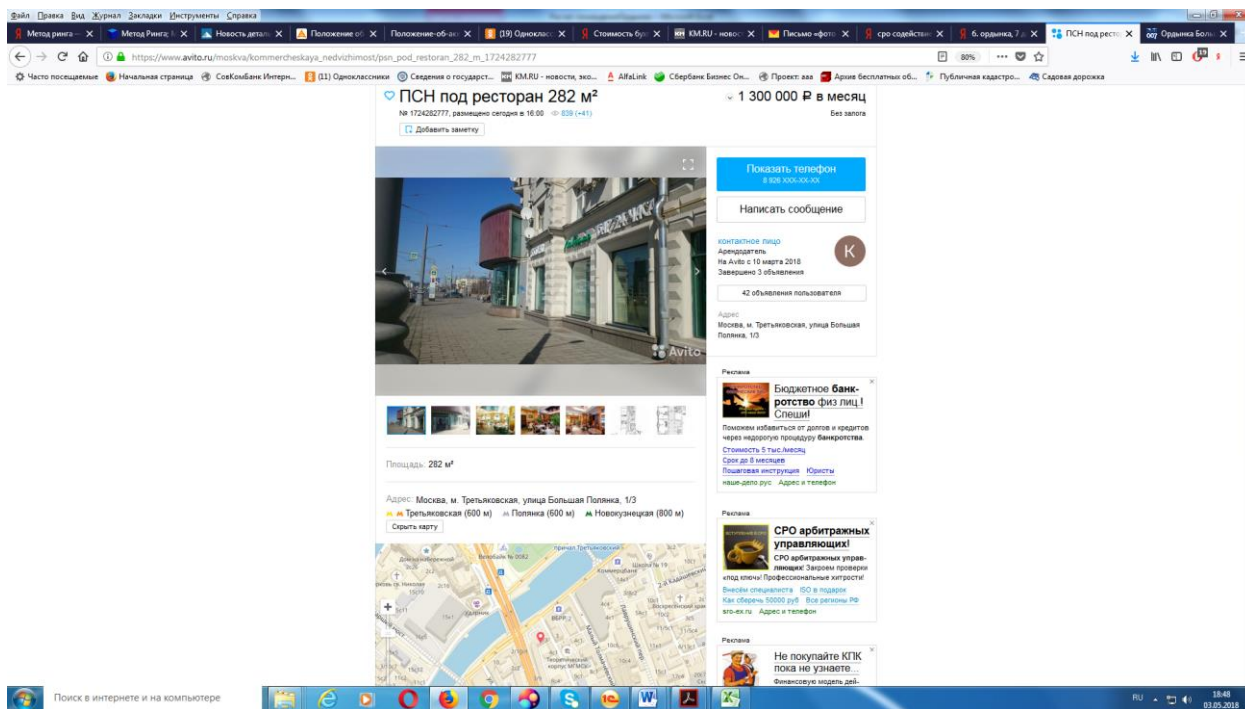
	ОО	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Адрес		См. скриншоты по тексту					
Арендная ставка, руб.		4610	2586,00	4455	4118	4375	3120
Площадь	111,8	282	290	220	85	80	125
Корректирующий коэффициент ¹⁸		1	1	1	1	1	1

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости-2017, «ОТН и сходные типы объектов», Лейфер, Н.Новгород, 2017, стр.182

Скорректир. аренд ставка, руб.		4610,00	2586,00	4455,00	4117,65	4375,00	3120,00
Скидка на торг ¹⁹		12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Скорректир аренд ставка, руб.		4057,00	2276,00	3920,00	3624,00	3850,00	2746,00

**Значения корректирующ
усредненные по городам
доверительных**

Наименование коэффициента
Удельная цена
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м
Удельная арендная ставка
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м



¹⁹ Справочник оценщика недвижимости-2017, «ОТН и сходные типы объектов», Лейфер, Н.Новгород, 2017, стр.273 (максимальное значение расширенного интервала с учетом отсутствия в помещении санузла)

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926

Помещение общественного питания, 290 м² 750 000 Р в месяц
 № 1119594250, размещено 24 апреля в 10:43 · 2096 (+13)

Показать телефон
 Написать сообщение

TheFoodHubGroup
 Агентство
 На Avito с декабря 2018
 Завоевано 10 объявлений
 4 объявления пользователя

Адрес: Россия, Москва, м. Новогородская, Пятницкая улица, 2/38с1
 Новогородская (400 м) · Третьяковская (500 м) · Полена (1.1 км)
 Скрыть карту

Реклама
Паруль Ресторан с хорошей кухней!
 Притягательная атмосфера! Переволосский сервис! Живая музыка! Готовые закуски! Забронировать столик!
 Красивые залы · Итальянская кухня · Банкетное меню · Притягательные цены
 ready.ru · Адрес и телефон · Воронеж

Реклама
Аренда офиса в Воронеже
 Аренда – просторные лофты 330 кв. всего за 550 руб/кв.м! Только до 30 апреля!
 Услуги арендаторов
 Фотогалерея
 vr36.ru · Адрес и телефон · Воронеж

Сдам домашнее кафе под кальянную, ресторан, пиццерия 980 000 Р в месяц
 № 1662694001, размещено 23 апреля в 19:25 · 879 (+12)

Показать телефон
 Написать сообщение

ООО «Ильфа»
 Агентство
 На Avito с сентября 2012
 Завоевано 12 объявлений
 2 объявления пользователя


Контактное лицо
 Екатерина
 Адрес: Москва, м. Новогородская, ул. Большая Татарская дом 21 строение 9-10

Реклама
Аренда офиса в Воронеже
 Аренда – просторные лофты 330 кв. всего за 550 руб/кв.м! Только до 30 апреля!
 Услуги арендаторов
 Фотогалерея
 vr36.ru · Адрес и телефон · Воронеж

Реклама
Ресторан без Бар-МЕНОВ
 Авторизованный Сервис-Бар для приготовления напитков индивидуальными рецептами и доставкой
 softvolga.ru · Адрес и телефон

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
 Тел. (473) 233-3926

Помещение свободного назначения, 85 м² 350 000 Р в месяц
 № 1215584955, размещено вчера в 21:04 (158)



Площадь: 85 м²
 Адрес: Москва, ул. Большая Полянка, 4/10
 Третьяковская (600 м) | Полянка (500 м) | Новоузенская (800 м)
 Скрыть карту

Показать телефон
 Написать сообщение


Сергей
 Арендодатель
 На Avito с сентября 2017
 Зарегистрирован 2 объявления

3 объявления пользователя

Реклама
 Не покупайте КПК пока не узнаете...
 Финансовую модель действующего кредитного кооператива. Передайте и получите файл!
 Чистая история | Состав в СПО | Нет задолженностей | Нет капитал | Кредит в валюте | Адрес и телефон | Сделайте в нашей финансовой организации!

Реклама
 Бюджетное банкротство физ лиц! Специал!
 Помогите избежать от долгов и кредитов через недорогую процедуру банкротства
 Стоимость 5 тыс. рублей | Срок до 3 месяцев | Подробные инструкции | Юристы | Наше дело рус. | Адрес и телефон

Сдам помещение свободного назначения, 80 м² 350 000 Р в месяц
 № 1363978825, размещено 28 апреля в 16:17 (162 (+4))



Площадь: 80 м²
 Адрес: Москва, Большой Овчинниковский переулок, 20
 Новоузенская (200 м) | Третьяковская (400 м) | Полянка (1 км)
 Скрыть карту

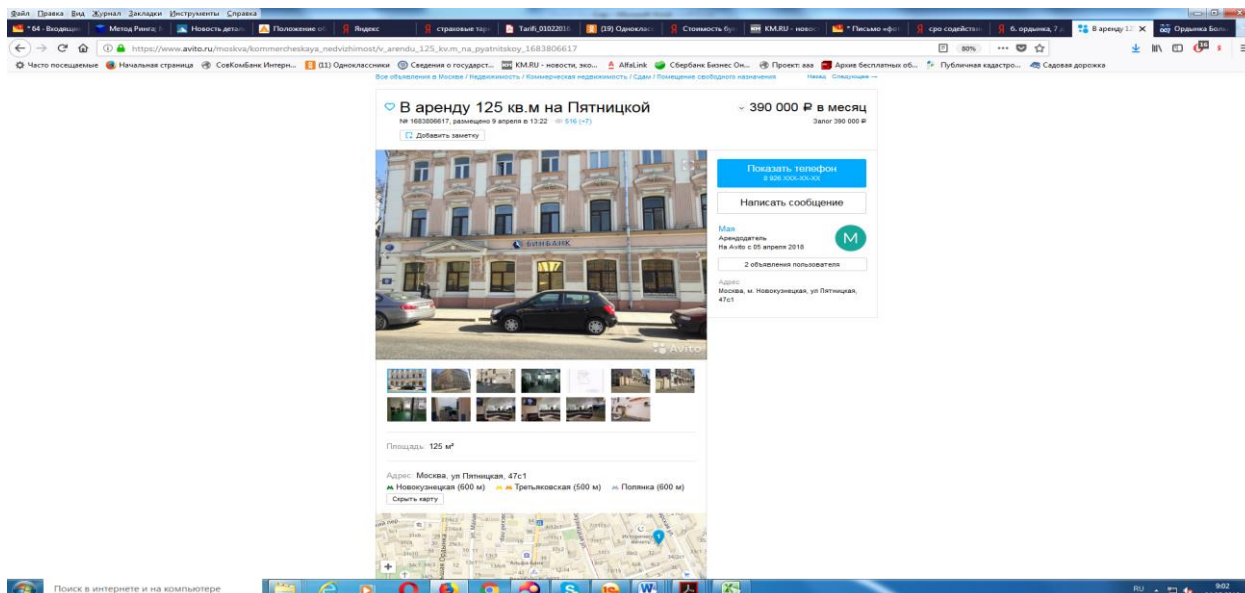
Показать телефон
 Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Недвижимость России
 Агентство
 На Avito с 28 февраля 2018
 Контактное лицо
 Агентство
 Адрес: Москва, м. Новоузенская, Большой Овчинниковский переулок, 20

Реклама
 Аренда помещений свободного назначения
 Офисы от 55 м². Лифты 336 м². Склады до 1391 м². Паркинги на 400 мест. Звоните!
 Офисы | Склады | Свободные объекты
 О компании | прСБ.ру | Адрес и телефон | Воронеж

Реклама
 Ремонт и обслуживание кранов Баллок
 Ремонт и обслуживание кранов Баллок. Выгодные цены.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
 Тел. (473) 233-3926



С целью сравнительного анализа каждого объекта-аналога предлагаемой арендной ставки, Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений аренды помещений, аналогичные оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках (сайт Авито).

При этом исследованы следующие показатели вариационного ряда:

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение σ или дисперсия σ^2

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$, если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma / \bar{X}$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

Анализ проведен в два этапа.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к аренде, аналогичных оцениваемому с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 52

«аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	3412,17
Средняя геометрическая	3339,40
Среднее линейное отклонение	600,78
Квадрат отклонений	2644929
Среднеквадратическое отклонение	663,94
σ/α	1,105
Коэффициент вариации	19,46%

По результатам анализа совокупность качественно не однородна, хотя размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

С целью приведения совокупности к качественно более однородной из нее исключены аналоги № 1 и 2 с наиболее выраженными максимальным и минимальным значением предложения арендной ставки.

Средняя арифметическая величина	3535,00
Средняя геометрическая	3500,73
Среднее линейное отклонение	394,50
Квадрат отклонений	877892
Среднеквадратическое отклонение	468,48
σ/α	1,188
Коэффициент вариации	13,25%

С такими значениями совокупность качественно однородна.

Среднее значение скорректированных значений арендной ставки составит –

Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
3920,00	3624,00	3850,00	2746,00
3 535 руб.			

Анализ чистого операционного дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
Общая площадь объекта	м ²	111,8
Средняя стоимость аренды 1 м ²	руб./мес.	3535,00
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./мес.	395 213
Заполняемость объекта	%	11,10%
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб./мес.	351 344
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб./год	4 216 132
Процент операционных расходов, % от ПВД	%	17,8%
Операционные расходы	руб./год	844 175
Чистый операционный доход (ЧОД), п.6-п.11		3 371 957

Заполняемость торгово-офисных объектов свободного назначения принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости²⁰ и составляет при активном рынке для офисно-торговой

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2017, «ОТН и сходные типы объектов», Лейфер, Н.Новгород, 2017, стр. 34

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 53

недвижимости- 11,1%.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Процент операционных расходов принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости и составляет (среднее значение) при активном рынке для офисно-торговой недвижимости- 17,8%.²¹

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Расчет коэффициента капитализации и ставки дисконтирования:

Показатель	Значение коэф. Капитализ.
Безрисковая ставка, %	7,52%
Затраты на инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Риск вложения в недвижимость, %	0,060%
Поправка на низкую ликвидность, %	2,51%
Ставка доходности инвестиции, %	12,09%
Норма возврата капитала, %	1,48%
Суммарная процентная ставка, %	13,57%

Коэффициент капитализации состоит из двух частей: 1) ставки доходности инвестиции (капитала), 2) нормы возврата капитала. Ставка дохода на капитал определяется по *методу кумулятивного построения*, согласно которому она равна сумме безрисковой ставки, поправки на

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2017, «ОТН и сходные типы объектов», Лейфер, Н.Новгород, 2017, стр.62

дополнительный риск капиталовложений, поправки на низкую ликвидность и затрат на инвестиционный менеджмент.

При определении *безрисковой ставки* делается предположение, что инвестор ожидает получить доход от вложений в оцениваемые объекты в размере не менее процентной ставки наиболее надежных активов. Безрисковая ставка принята по данным, публикуемым на сайте <http://www.moex.com/> как значение доходности ОФЗ с максимальным сроком погашения в месяце оценки – 7,52%.

МОСКОВСКАЯ БИРЖА

О бирже | Акционерам | Пресс-центр | Мероприятия | Карьера | Личный кабинет | Вход | Регистрация

Пятница, 04.05.2018 08:28 | +7 (495) 232-3363 | +7 (495) 363-3232

Наши клиентам | Частным инвесторам | Управляющим активами | Международным инвесторам | Эмитентам | English

Рынки > Фондовый рынок > SU46020RMFS2

Министерство финансов Российской Федерации, облигация федерального займа (SU46020RMFS2)

03.05.2018 17:37:49 | Т+ Облигации | Корпоративные действия | История инструмента

95,3550 +0,18% RUB | Минимум, %: 95,0130 | Количество сделок: 38 | Доходность послд. сделки: 7,52%
 Максимум, %: 95,3570 | Объем в валюте: 74 695 803

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Тип параметра	Значение
Доходность	7,52%
Дата погашения	06.02.2036
Дата, к которой рассчитывается доходность	-
Сумма купона	34,41
Дата выплаты купона	15.08.2018

Объемы торгов 04.05.2018

Рынок	Кол-во сделок	Объем сделок, шт	Объем сделок, руб
Основной рынок	38	78 336	74 695 803
Переговорные сделки	0	0	0
Рынок РЕПО	9	646 561	558 751 148
Всего (без РЕПО)	38	78 336	74 695 803
Всего	47	724 897	633 446 951

Надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности, например, в размере 0,06%.

Застраховать недвижимость! Страхование имущества в ведущих страховых компаниях от 0,03%. Оформление от 1 дня! Юр информация Реклама X

Приложение №1
к Правилам страхования имущества юридических лиц

БАЗОВЫЕ ТАРИФНЫЕ СТАВКИ ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
(% срок страхования 1 год)

Категория имущества	Основные группы рисков										
	Пожар	Удар молнии	Взрыв	Стихийные бедствия	Нарезание водой	Проникновение воды из соседних помещений	Кража с незаконным проникновением, грабёж, разбой	Противопожарные действия третьих лиц	Падение деревьев и лиственных пород, их частей, груза и иных предметов	Несчастные случаи с транспортными средствами или самоходными машинами	Полный пакет рисков
Здания, сооружения, строения, объекты, отдельные помещения	0,029	0,010	0,021	0,010	0,021	0,006	0,008	0,031	0,007	0,014	0,060
Объекты недвижимого имущества	0,039	0,013	0,025	0,015	0,084	0,024	0,015	0,031	0,007	0,004	0,118
Объекты недвижимого имущества	0,037	0,012	0,026	0,012	0,027	0,008	0,010	0,039	0,009	0,018	0,080
Промышленные, сельскохозяйственные, транспортные, торговые, складские, объекты недвижимого имущества	0,034	0,016	0,025	0,010	0,042	0,012	0,023	0,031	0,005	0,004	0,085
Электронная, вычислительная и иная офисная техника	0,034	0,016	0,025	0,010	0,063	0,024	0,059	0,031	0,005	0,004	0,128
Сырье, материалы, объекты недвижимого имущества	0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,036	0,046	0,046	0,005	0,004	0,150
Товары	0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,036	0,105	0,046	0,005	0,004	0,187
На складе											
Товары	0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,036	0,118	0,046	0,005	0,004	0,200
Мобильные средства	0,039	0,013	0,025	0,015	0,084	0,024	0,059	0,031	0,007	0,004	0,144
Транспортные средства, находящиеся на складе или в иных закрытых помещениях и на открытых площадках	0,025	0,016	0,019	0,024	0,021	0,006	0,079	0,031	0,049	0,082	0,170
Другое имущество, движимое/недвижимое	0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,048	0,118	0,046	0,005	0,004	0,205

Надбавка за низкую ликвидность. Фактор ликвидности рынка – это риск, связанный с возможными финансовыми потерями при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
 Тел. (473) 233-3926

развитости или неустойчивости рынка. Срок экспозиции аналогичных объектов составляет порядка от 4 месяцев (с учетом подготовки и публикации о торгах, повторных торгах при необходимости, срока, необходимого для изучения сведений о объекте потенциальным инвесторам, организации торгов).

Исходя из наиболее оптимального срока экспозиции 4 мес. можно рассчитать значение данного показателя:

$$P_{\text{ликв}} = T \times R / 12,$$

где: T – средний требуемый срок экспозиции объекта

R – безрисковая ставка.

Надбавка на инвестиционный менеджмент. Инвестиционный менеджмент — процесс управления всеми асpekтами инвестиционной деятельности. Включает управление инвестиционной деятельностью в государственных масштабах, что предполагает реагирование, контроль, стимулирование и сдерживание инвестиционной деятельности законодательными и регламентирующими методами. Управление отдельными инвестиционными проектами, в том числе деятельность по планированию, организации, мотивации и контролю на протяжении жизненного цикла проекта путём применения системы современных методов и техники управления, которая имеет целью обеспечение наиболее эффективной реализации определённых в инвестиционном проекте результатов по составу и объёму работ, стоимости, качеству и удовлетворению участников инвестиционного проекта. Управление инвестиционной деятельностью отдельного хозяйствующего субъекта — предприятия, предполагающее управление инвестиционным портфелем предприятия (его формирование, мониторинг, оценка качества, реинвестирование и др.), управление оборотным капиталом (краткосрочные инвестиции) и т.п Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Расчет данной надбавки произведен исходя из местоположения объекта оценки и ожидаемой заполняемости. Примем для данного объекта на уровне 2,0 % в год (**Мбда** — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. для управляющих компаний г. Москвы) на основании данных управляющих компаний, в том числе:

Управляющая компания	Рейтинг	Название фонда	Тип. Объекта инвестирования. Отрасль	Вознаграждение УК, %
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Мономах», Новосибирск, пр-т Ак. Лаврентьева, д., 2/2 Тел., факс: 8 (800) 1008-108	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«Достойная старость»	Закрытый Недвижимость Строительный	2,50%
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 Тел., факс: +7(495) 772-97-42	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«ТрансФинГр уп- Логистический»	Закрытый Недвижимость Смешанный	3%
ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г.Пермь, ул.Коммунистическая, 53 Тел., факс: +7 (342)-212-00-44	A+ (высокая надежность - второй уровень)	«Земли Прикамья»	Закрытый Недвижимость Земельный	1,50%
ООО «УНИВЕР Менеджмент» г. Москва, Б.Саввинский пер, д.10, стр.2А Тел., факс: +7 (495) 792-55-50, +7 (495) 245-34-34, fax +7 (495) 792-55-50, 8-800-700-55-00	A+ (высокая надежность - третий уровень)	«Паевой фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Строительный	2%

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 56

ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент». г. Москва, ул. Мясницкая, 26 Тел., факс: +7 (495)-796-93-88	A+ (высокая надежность - третий уровень)	«Финам – Капитальные вложения»	Закрытый Недвижимость Земельный	1,50%
ОАО «НМ - Траст» г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 1/2 стр. 1 Тел., факс: +7 (495) 792-38-23	BВВ+ (достаточная надежность - первый уровень)	«ЗемСтрой»	Закрытый Недвижимость Строительный	2%
ООО «Северо-западная управляющая компания» г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.41 (вход с ул. Графова) Тел., факс: +7 (812) 702-67- 87	BВВ+ (достаточная надежность - второй уровень)	«Северо-западный фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Рентный	0,50%
ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	BВВ+ (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости и первый	Закрытый Недвижимость Строительный	2%
ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	BВВ+ (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости и второй	Закрытый Недвижимость Строительный	1%
Вознаграждение управляющей компании (минимальное значение), % от СЧА				0,50%
Вознаграждение управляющей компании (среднее значение), % от СЧА				1,78%
Вознаграждение управляющей компании (максимальное значение), % от СЧА				3,00%

Вторая составляющая коэффициента капитализации – норма возврата капитала. Для возврата первоначальных инвестиций часть ЧОД откладывается в фонд возмещения с определенной процентной савкой, называемой так же ставкой рекапитализации. Одним из способов определения нормы возврата капитала является прямолинейный возврат капитала (метод Ринга). Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100 %-ной стоимости актива на остающейся срок полезной жизни.

Нормативный срок экономической жизни, лет	Срок ввода в эксплуатацию, год	Оставшийся срок эксплуатации, лет.	Норма возврата капитала
150	1900	68	1,48%

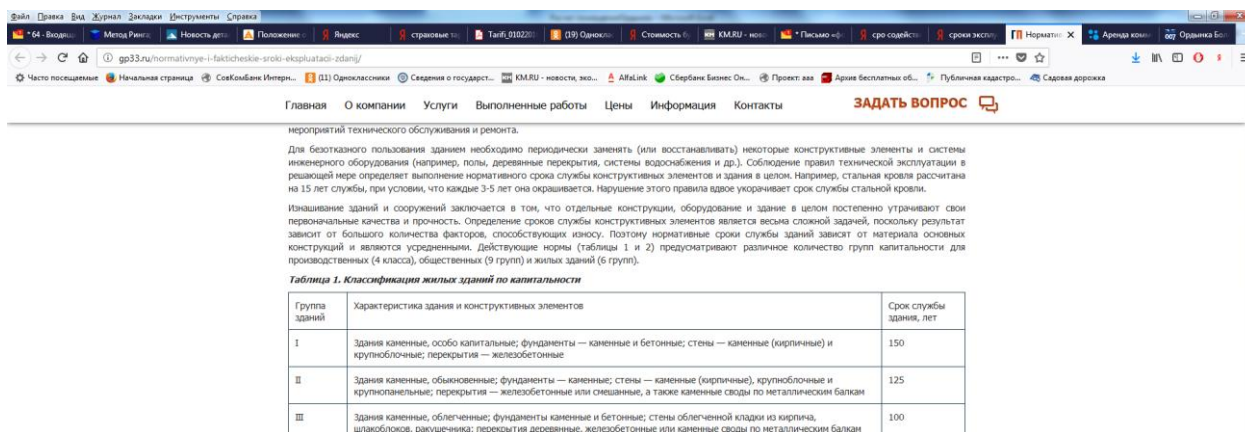
Оставшийся срок эксплуатации рассчитан исходя из сведений технической инвентаризации, в соответствии с которой физический износ на дату инвентаризации (а соответственно и на дату оценки) составляет не менее 55%. Тогда при норме эксплуатации аналогичных зданий в пределах срока 150 лет, оставшийся срок службы составит в пределах 68 лет.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 57



Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	Общий коэффициент капитализации	Стоимость помещения, руб.,
3 371 957	13,57%	24 854 722

Вывод: Стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет):

24 854 722 руб. (Двадцать четыре миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать два рубля)

3) Сравнительный подход

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделок. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 58

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками. Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор в определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередко случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.²²

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет ...) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

²² <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим наиболее целесообразным методом, используемым в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом их особенностей.

Метод сравнения продаж

ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ИСПОЛЬЗОВАН МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В СВЯЗИ С ДОСТАТОЧНОСТЬЮ ИНФОРМАЦИИ НА ОТКРЫТОМ РЫНКЕ ОБ АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ.

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Чтобы применить сравнительный подход оценщиком проведено исследование рынка, к которому относятся оцениваемые объекты для подбора вариантов сравнения осуществлённых продаж аналогичных или схожих объектов. По информации представленной риэлторскими фирмами, сайтов Интернет проанализированы предложения на продажу нежилых помещений, близких по своим свойствам к оцениваемым.

В основу заложена стоимость объектов недвижимости для размещения объектов общественного питания и свободного назначения, расположенных в районах, наиболее схожих с районом расположения объекта оценки по инфраструктуре, застройке, человеку потокам, на дату в пределах идентичного ценового периода до даты оценки (текущую дату).

В последующем значения данных аналогов скорректированы в соответствии с характеристиками аналогов (см. по тексту).

ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА - АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована совокупность цен предложений, аналогичные оцениваемому по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

Подбор аналогов для объектов недвижимости – общественного питания в районе расположения объекта оценки.

«Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

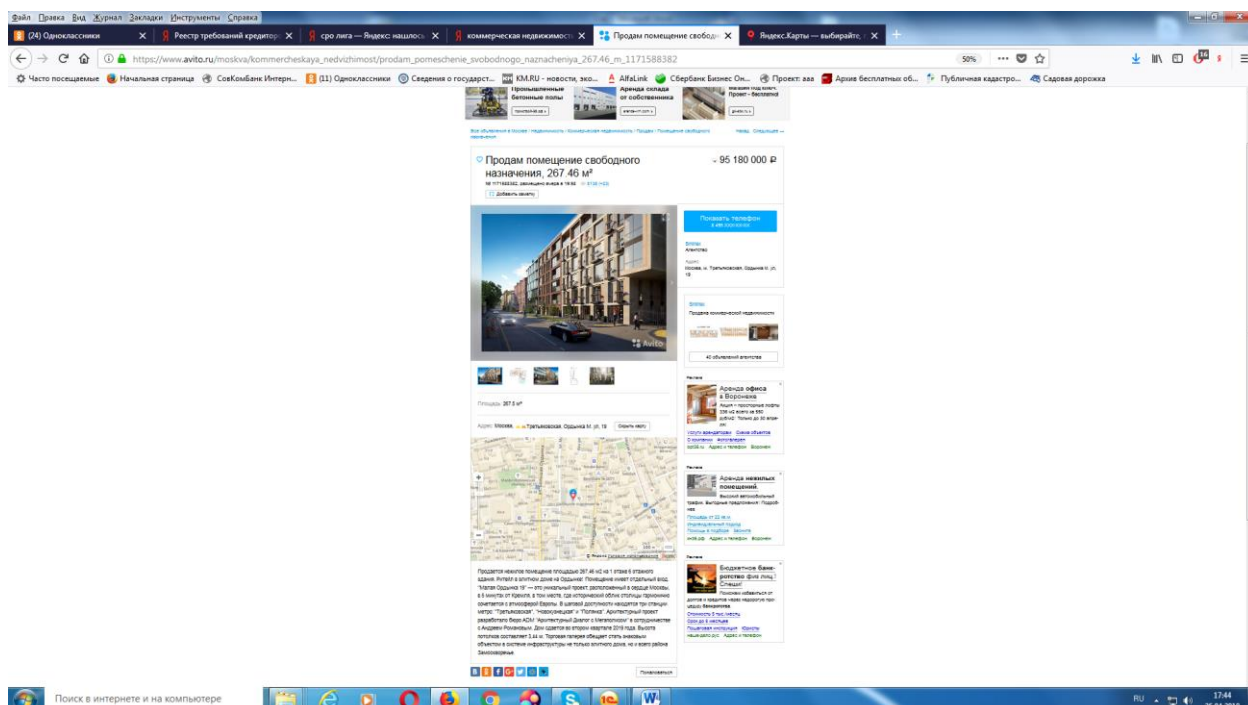
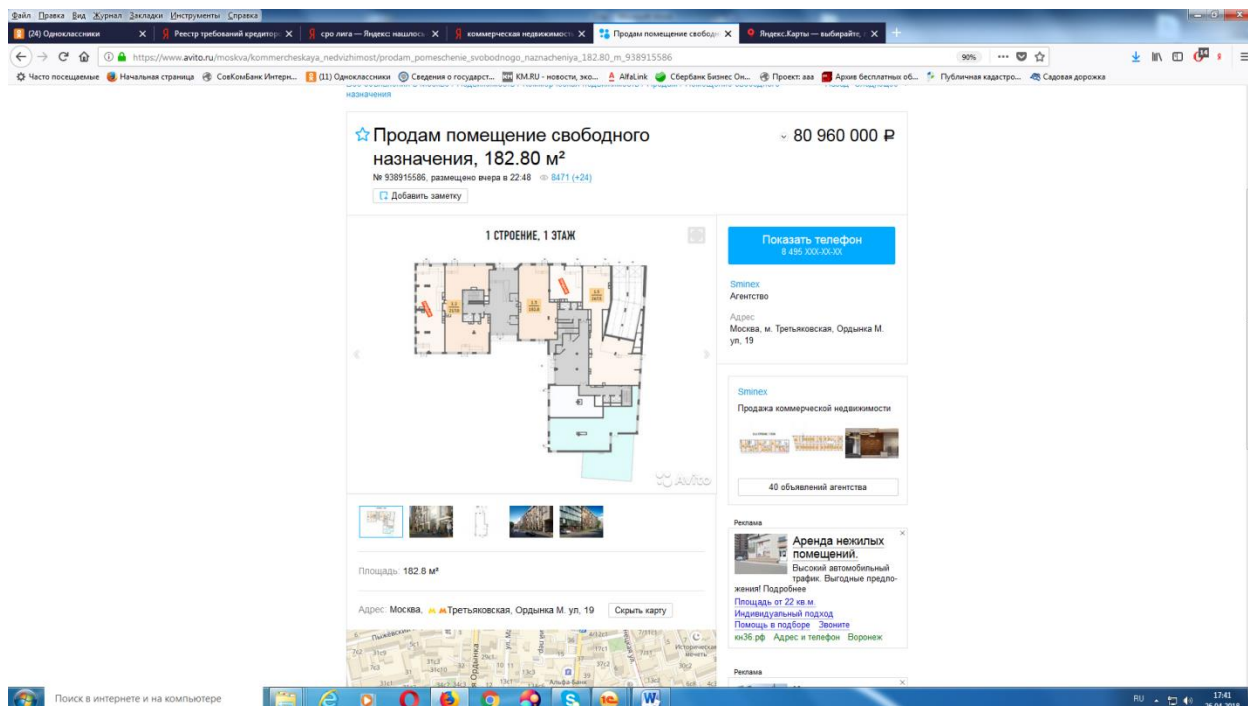
Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

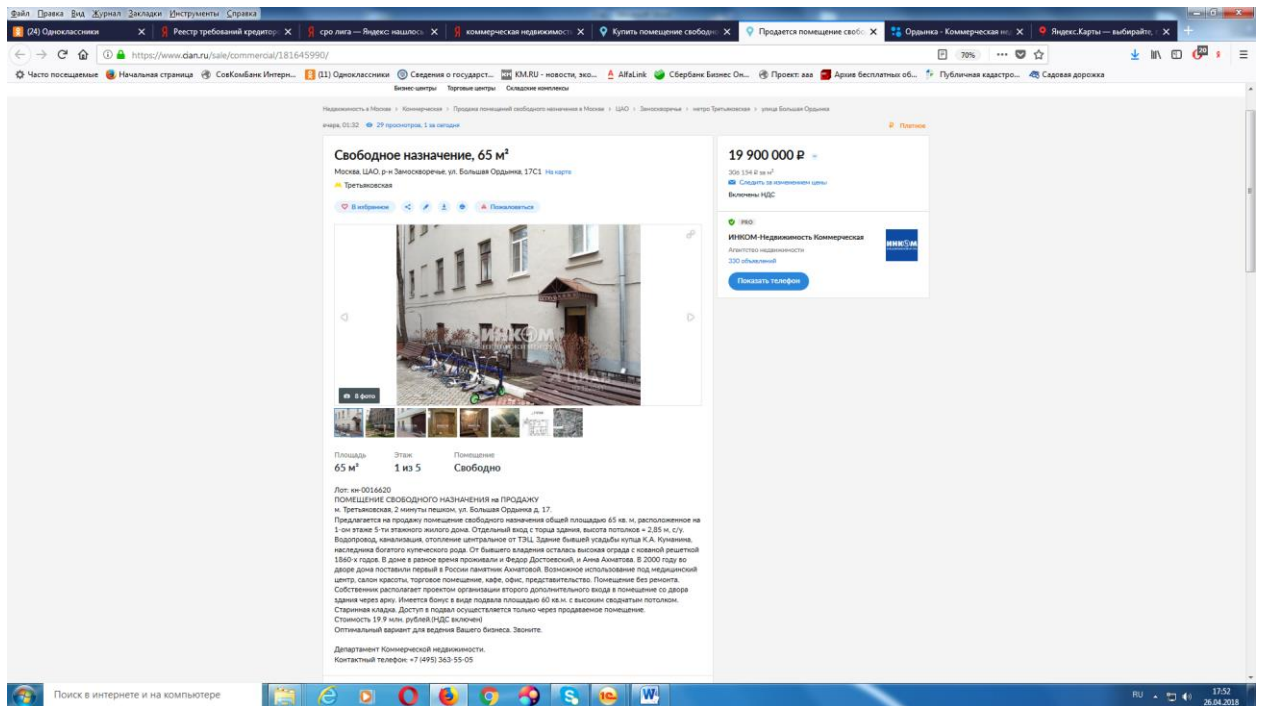
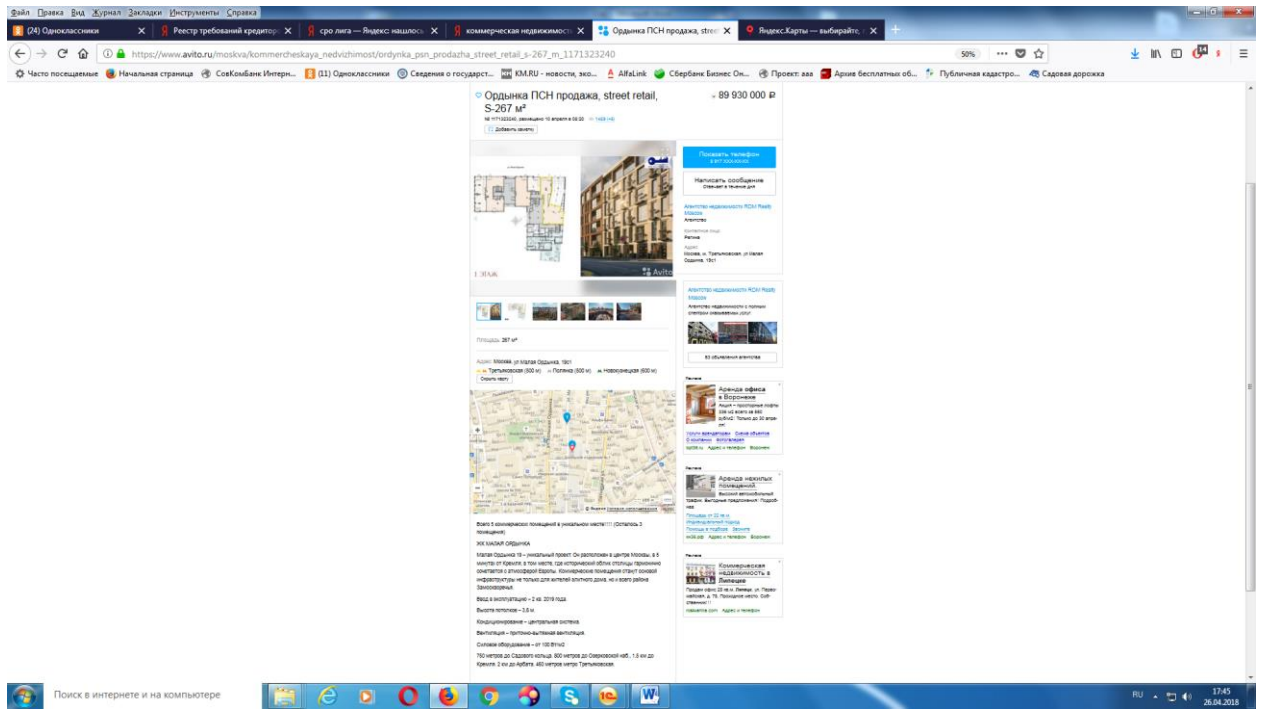
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 60

Из совокупности аналогов исключены, в целях расчетов аналоги, имеющие необоснованно аномальное значение стоимости, с учетом принципа замещения (**Substitution**), который заключается в том, что максимальная стоимость имущества ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной (равнозначной) полезностью. Этот принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя. Он показывает, что оцениваемому объекту всегда может быть найдена разумная замена либо в виде подобного существующего на рынке объекта. Этот универсальный принцип лежит в основе каждого из трех традиционных подходов к оценке стоимости – затратного, рыночного и доходного.





Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926

Скриншот веб-страницы с объявлением о свободном назначении помещения площадью 107 м². Адрес: Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Орданна, 17С1. Цена: 38 500 000 Р. Этаж: 2 из 5. Назначение: свободное.

Под предательство, офис и т.п. Самый известный дом на Орданне - центральный участок купеческого Замоскворечья старой Москвы. В основе здания кирпичные палаты 17 века, перестроенные в 1900 г в усадьбу для городского головы А.А. Кочневина, от которой сохранилась коловая ограда, закрывавшая двор со стороны улицы. Коренная реконструкция дома проведена в 1938 году. В доме выполнен капитальный ремонт, установлены лифты. Огороженная охраняемая территория. Бангустроенный двор, парковка 2 запертых и 4 мест, солнечные комнаты - по 2 квартиры на этаже. На сегодняшний день это прекрасный образец уютного клубного дома в историческом центре. Общая площадь 106,7 кв.м. Идеально подходит для перепланировки под офис/магазин/стены по периметру и одна в квартире/оформлению/Левая линия, вход в подъезд и 5 окон выходят на В Орданну, можно разместить рекламу. Локация обеспечена высоким автомобильным и пешеходным потоками. Рядом с домом уютные кафе, рестораны, ТЦ. В шаговой доступности исторические достопримечательности, скверы, Третьяковская галерея. Красная площадь, парк Зарядье, набережная Москва реки, Институт Латинской Америки, Государственное музыкальное училище, элитная школа

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Скриншот веб-страницы с объявлением о свободном назначении помещения площадью 84 м². Адрес: Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 25. Цена: 34 000 000 Р. Этаж: 1 из 5. Назначение: свободное.

Продается помещение свободного назначения на 1-м этаже кирпичного дома на 1-й линии домов. Отделка в классическом стиле. Отличный арендный бизнес, арендаторы есть. Рядом возможна продажа еще 370 кв.м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926

Характеристика		Единица измер.	Объект оценки/аналоги	1	2	3	4	5	6
Источник информации		См. по тексту отчета							
Единица сравнения	Цена предложения	руб.		80 960 000,0	95 180 000,0	89 930 000,0	19 900 000,0	38 500 000,0	34 000 000,0
	Общая площадь	кв. м.	111,8	182,80	267,46	267,00	65,00	107,00	84,00
	Цена за ед. площади			442888	355866	336816	306154	359813	404762
	Площадь земельного участка	кв. м.	Встроенное помещение						
	Соотношение площади строений к площади ЗУ		Встроенное помещение						
Дата продажи, предложения (оценки)			апр.18	Оценщик не использовал сведения о событиях произошедших после даты оценки (предложения).					
Местоположение объекта		г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7		ул. М. Ордынка	ул. М. Ордынка	ул. М. Ордынка	ул. Б. Ордынка	ул. Б. Ордынка	ул. Садовническая
Степень соответствия местоположения квартиры месту расположения аналога				Место расположения аналогов в основном соответствует месту расположения объекта оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристиками, определяющим его стоимость. Незначительные различия оказывающие значения на результаты оценки учтены при расчете корректировок					
Вид использования		Производственно-складская база		Свободного назначения					
Степень соответствия использования объекта использованию аналога				Различия в функциональном назначении не окажут существенного влияния на результаты оценки в связи с расположением аналогов и объекта оценки в историческом центре города					
Передаваемые имущественные права		Оценивается право собственности		В объявлениях предусмотрено предложения о прямой продаже. Сведений о передаче других прав, кроме права собственности отсутствуют.					
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Ипотека		Сведения в открытых источниках отсутствуют (не оказывают существенного влияния на результаты оценки)					
Условия финансирования состоявшейся или		В соответствии с предполагаемым		Предполагается, что платеж за объект оценки выражен в денежной форме, других предложений по условиям оплаты не публикуется					

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		использованием результатов оценки рыночная стоимость предполагает, что платеж за объект оценки выражен в денежной форме						
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Отсутствуют	Сведения в открытых источниках отсутствуют					
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		В Отчете использованы сведения об объектах аналогах с учетом условия, что для расчета использованы сведения о стоимости предложения к продаже						
Физические характеристики объекта	Состояние	В соответствии с результатами осмотра - удовлетворительное	В соответствии с фота на сайтах предложений состояние не соответствует состоянию объекта оценки					
	Иные характеристики		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		Сведения отсутствуют, не оказывают существенного влияния на результаты оценки.						
Экономические характеристики	уровень операционных расходов	Типичный для аналогичных объектов, составляет от 0,5 до 3%% эффективного валового дохода от использования недвижимости						
	условия аренды, состав арендаторов	Помещения используются арендаторам, сведений о договорах аренды отсутствуют	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.					
	Иные характеристики	Сведения о других характеристиках не используются, не оказывают существенного влияния на результаты оценки.						
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Не оценивается	Сведения о наличии в составе объекта движимого имущества в открытых источниках отсутствуют.					

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 65

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада.

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (С1); 2. Графический анализ рыночных данных (С2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (С3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (31); 2. Анализ групп данных (32); 3. Анализ затрат (33); 4. Анализ вторичных данных (34)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса (В1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (В2); 3. Капитализация арендных различий (В3); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (В4); 5. Метод интервью (В5)

* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

1). Статистические методы исследований рынков применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

2). Графический анализ рыночных данных также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

4). Анализ парного набора данных. Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

5). Анализ групп данных. Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 66

этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

6). Анализ затрат. В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

7). Анализ вторичных данных применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

8). Методы сопоставительного переноса основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

9). Методы качественного анализа применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже.

10). Капитализация арендных различий позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ). Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

12). Метод интервью. Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

Корректировки:

УСЛОВИЕ ПРОДАЖИ (назначение цены) – Подобранные для объекта оценки аналоги – выставленные с целью публичной оферты цены аналогов – цены предложения. Как правило, продавец на рынке недвижимости и арендных ставок недвижимости, готов идти на уступки по цене, и реальная сделка происходит ниже цены предложения. Расчетным путем поправки на назначение цены не произвести.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости, о реальных, соответствующим рыночным условиям, арендным ставкам в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты на дату оценки.

Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. Например, в документе «Основные ошибки оценщиков при оценке объектов недвижимости, выявленные при экспертизе отчетов об оценке», подготовленном специалистами Росимущества, один из пунктов (№ 39) гласит: «Цены продаж (предложений) по приведенным объектам-аналогам не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам».

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков». МКСО разработал специальный документ «Оценка на развивающихся рынках», который требует от оценщика более подробного анализа ситуации при проведении оценок на таких рынках, а также подробного описания ситуации в отчете (в том числе освещения всех ограничивающих условий).

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 67

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В настоящем отчете применена корректировка согласно методике Лейфера Л.А., научного руководителя [ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки"](#), кандидата технических наук, Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президента РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председателя Правления Нижегородского областного отделения Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", научного консультанта по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при Нижегородском Государственном Университете им. Лобачевского Н.И. и составляет при неактивном рынке (среднее значение).²³

Корректировка на техническое состояние объекта произведена исходя из фактического состояния объекта оценки и состояния объектов аналогов в соответствии с информацией представленной в открытых источниках по аналогичной методике²⁴.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем	1,21	1,20	1,23

²³ Справочник оценщика недвижимости-2017, «ОТН и сходные типы объектов», Лейфер, Н.Новгород, 2017, стр.273 (максимальное значение расширенного интервала с учетом отсутствия в помещении санузла)

²⁴ Тот же источник, стр. 229

СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ²⁵

Характеристика	Аналог / Единица измер.	1	2	3	4	5	6
Цена предложения	руб.	80 960 000,00	95 180 000,00	89 930 000,00	19 900 000,00	38 500 000,00	34 000 000,00
Общая площадь	кв. м.	182,80	267,46	267,00	65,00	107,00	84,00
Цена за ед. площади		442 888,00	355 866,00	336 816,00	306 154,00	359 813,00	404 762,00
Корректирование цен предложения по аналогам							
Корректировка на уторговывание		14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%
Скорректированная цена		380441	305689	289325	262986	309079	347691
Корректировка на место положения		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		380 441,00	305 689,00	289 325,00	262 986,00	309 079,00	347 691,00
Корректировка на техническое состояние объекта		0,81	0,81	0,81	1,00	0,81	0,81
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		309 301,63	248 527,64	235 223,58	262 986,00	251 283,74	282 675,61
Скорректированная цена		309 301,63	248 527,64	235 223,58	262 986,00	251 283,74	282 675,61
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		309 301,63	248 527,64	235 223,58	262 986,00	251 283,74	282 675,61
Цена за ед. общей площади для помещений ПСН, руб.		227 143,00					
Цена за ед. общей площади для помещения, руб.		25 394 587,40					

²⁵ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта, расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 69

С учетом положения, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, с целью исключения из числа подобранных аналогов для возможных дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца), исследованы следующие показатели вариационного ряда по аналогии, приведенной для анализа арендных ставок (см. выше по тексту).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	264999,70
Средняя геометрическая	263898,66
Среднее линейное отклонение	20659,28
Квадрат отклонений	3625227158
Среднеквадратическое отклонение	24580,57
σ/α	1,190
Коэффициент вариации	9,28%

По результатам анализа совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

Вывод: Итоговая величина стоимости объекта оценки - недвижимое имущество в составе встроенного помещения общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащее на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7., рассчитанная методом сравнения продаж составляет –

25 394 587 руб. 40 коп. (Двадцать пять миллионов триста девяносто четыре тысячи пятьсот семьдесят семь рублей 40 копеек)

К) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 70

к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 71

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

1. Выявляются приоритеты в критериях

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1,00	1,00	0,50	1,00	0,84	0,17
Б	1,00	1,00	2,00	1,00	1,19	0,24
В	2,00	2,00	1,00	2,00	1,68	0,34
Г	1,00	1,00	2,00	1,00	1,19	0,24
		Сумма			4,90	1,00

2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.

2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)

	Сравнительный подход	Доходный		Вес критерия
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
	Сумма		2,00	1,00

2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)

	Сравнительный подход	Доходный		Вес критерия
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
	Сумма		2,00	1,00

2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)

	Сравнительный подход	Доходный		Вес критерия
Сравнительный подход	1,00	2,00	1,41	0,67
Доходный подход	0,50	1,00	0,71	0,33
	Сумма		2,12	1,00

2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)

	Сравнительный подход	Доходный		Вес критерия
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
	Сумма		2,00	1,00

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный подход	0,50	0,50	0,67	0,50	0,56
Доходный подход	0,50	0,50	0,33	0,50	0,44
	Сумма				1,0

Наименование объектов оценки	Кадастровый номер	Место расположения (адрес)	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Итоговая стоимость, руб.
Встроенное помещение	77:01:0002004:2532	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7	25 394 587,40	0,56	24 854 722,23	0,44	25 157 046,73

Итоговая согласованная рыночная стоимость объекта оценки будет составлять:

Наименование объектов оценки	Итоговая согласованная стоимость, руб.
Встроенное помещение, кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7	25 157 046 руб. 73 коп.

Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (в соответствии подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектом обложения НДС), может составлять –

Недвижимое имущество в составе встроенного помещения общей площадью 111,8 кв. м., кадастровый номер 77:01:0002004:2532, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 7, принадлежащее на дату оценки ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТУРНЕ", ОГРН 1067746448065 Дата присвоения ОГРН 04.04.2006, ИНН/КПП 7708595090/770501001, место нахождения: 115035, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОРДЫНКА Б., 7.

25 157 046
руб. 73 коп

Двадцать пять миллионов сто пятьдесят семь тысяч сорок шесть рублей 73 копейки.

Специалист-оценщик ИП _____

Кислов Ю. В.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 73

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.;
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»);
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков;
5. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.;
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
8. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994;
9. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
10. ФСО 1;
11. ФСО 2;
12. ФСО 3;
13. ФСО 7;
14. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
15. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29.07.1998 года (в редакции от 03 июля 2016 года);
16. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127 от 26.10.2002 года

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» июня 2011 г.
Дата регистрации в реестре

№ 847
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Кислов
Юрий Васильевич**

ИНН 366502389170

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.



Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6985/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППТ № 841900

Настоящий диплом выдан

Юрию Васильевичу

в том, что он(а) с 03 июля 2006 г. по 03 декабря 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФУП ДОО*

Решиональной сбалансированной

Учебной группы

по *подготовке профессионалов*

переподготовки "Автомат"

специальности "Механик" (Вулкан)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 декабря 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кислова*

Юрия Васильевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

специальности "Механик" (Вулкан)

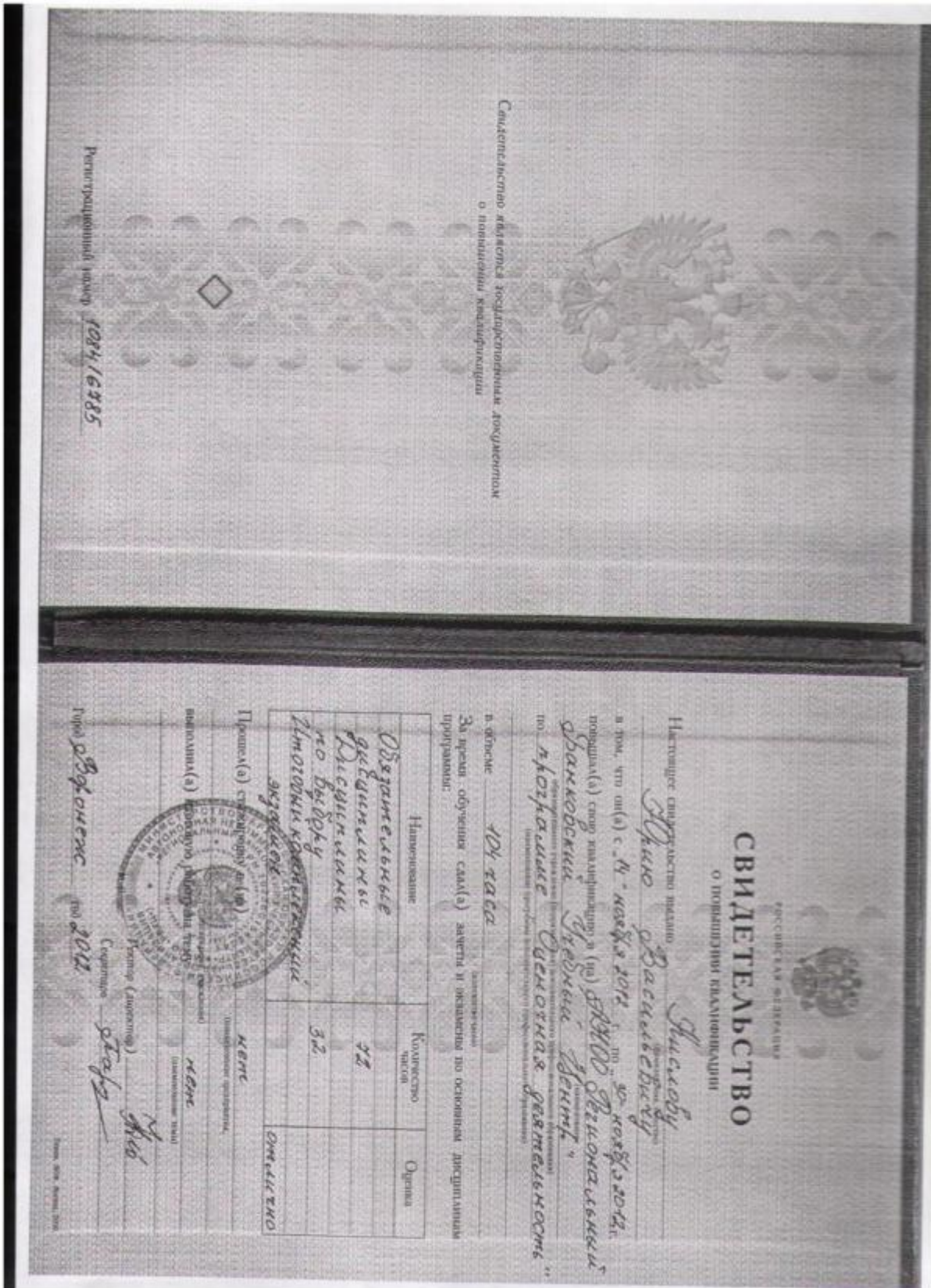


Исполнительный директор (подпись)

Вороженик (подпись) (подпись)

Мин. печати: 2006

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926

Приложение 2
к Договору страхования ответственности за причинение
ущерба в результате осуществления деятельности,
направленной на установление в отношении объектов
оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости
от 21.12.2017 № 41-0002/2017 (R)

№ 41-0003/2017(R)

21.12.2017г.

г. Воронеж

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости на основании заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ: (наименование организации, ИНН)	Кислов Юрий Васильевич
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (указываются в соответствии с заявлением Страхователя)	<input type="checkbox"/> - отдельные материальные объекты (вещи); <input type="checkbox"/> - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); <input type="checkbox"/> - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; <input type="checkbox"/> - права требования, обязательства (долги); <input type="checkbox"/> - работы, услуги, информация; <input type="checkbox"/> - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (ов), являющегося (ихся) работником(ами) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик(ки) на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено
ФРАНШИЗА безусловная	не установлено руб.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (размер и порядок уплаты)	7 200,00 (Семь тысяч двести) рублей 00 копеек Единовременно не позднее 22.12.2017г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С «13» января 2018 года по «12» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	

От АО «СК «ПАРИ»

Руководитель доп. офиса в г. Воронеж
Филиала АО СК «ПАРИ» г. Рязань

По доверенности от 21.12.2017 № 4319-ФД/7



Страхователь Полис страхования получил

Кислов Ю.В.



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 78

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001727-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кислову Юрию Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 20 г.

ИО-Оценки. Москва, 2017. - 80 - страниц. ИР 66-05-05/000 ФМС РФ. ТЕМ №1. Тел.: (495) 725-47-42. www.io-ocenki.ru

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 30.03.2018

№ 36-00-4001/5001/2018-3143

На основании запроса от 28.03.2018, поступившего на рассмотрение 28.03.2018, сообщаем, что правообладателю

ООО ТУРНЕ, ИНН: 7708595090, ОГРН: 1067746448065, дата гос.регистрации: 04.04.2006; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Ордынка Б, д. 7, за период с 12.12.2014 по 28.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0002004:2532
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, ул Большая Ордынка, д 7
	Площадь:	111, 8 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.10.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/153/2010-967
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества, переданного в качестве дополнительного вклада в уставный капитал ООО «Турне» с Компанией "НЕВЕСТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД" от 12.07.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/011/2015-448/1
1.3.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Большая Ордынка, д.7, кадастровый номер 77:01:0002004:2532, Помещение назначение: нежилое, общая площадь 111, 8 кв.м



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles/14fe6ad2e-d920-44fe-84d6-42e6b2b873a2/Extract.html

	номер государственной регистрации:	антресоль А, помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 6
1.3.3.	вид:	77-77/011-77/011/004/2016-559/2
		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Большая Ордынка, д.7, кад.№ 77:01:0002004:2532, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 111, 8 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-01:0002004:2532-77/015/2017-1
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-11/008/2014-475
2.	Получатель выписки:	ООО ТУРНЕ (Шитиков Дмитрий Александрович)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории:

Москва;
 Республика Адыгея;
 Республика Башкортостан;
 Республика Бурятия;
 Республика Алтай;
 Республика Дагестан;
 Республика Ингушетия;
 Кабардино-Балкарская Республика;
 Республика Калмыкия;
 Карачаево-Черкесская Республика;
 Республика Карелия;
 Республика Коми;
 Республика Марий Эл;
 Республика Мордовия;
 Республика Саха (Якутия);
 Республика Северная Осетия;
 Республика Татарстан;
 Республика Тыва;
 Удмуртская Республика;
 Республика Хакасия;
 Чеченская Республика;
 Чувашская Республика;
 Алтайский край;
 Краснодарский край;



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles/14fe6ad2e-d920-44fe-84d6-42e6b2b873a2/Extract.html

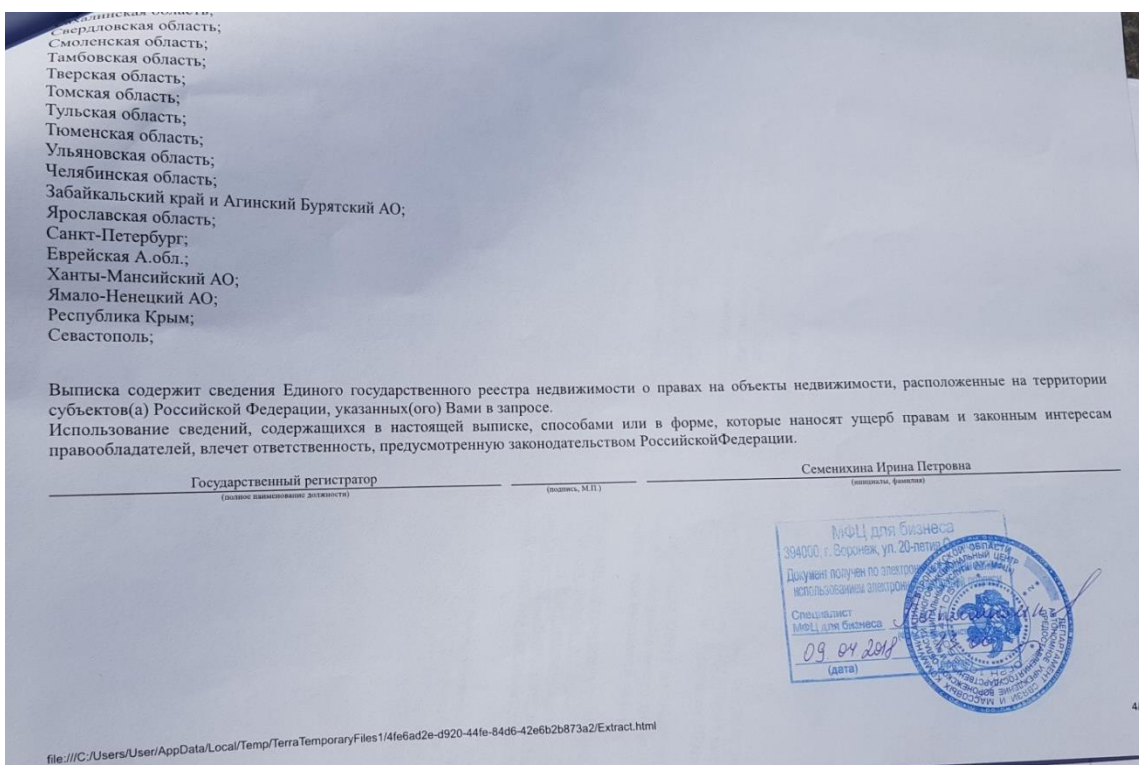
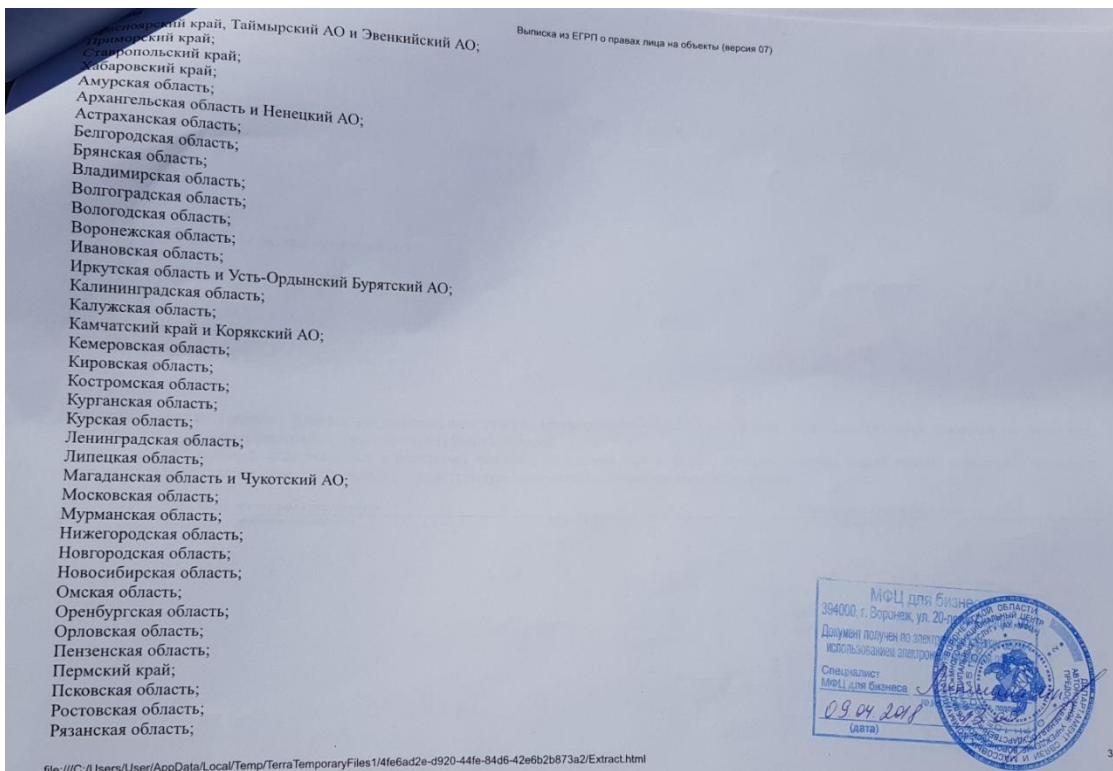
2/4

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 80



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 81



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Ордынка
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:286:002:000184520:0001
Реестровый номер	300811:002:000184520:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на «30» августа 2011 г.

Руководитель _____



С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: Общая площадь 111,8 КВ.М.
(значение) (единица измерения)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:
кадастровый _____
условный _____
инвентарный _____

Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

Номер помещения на поэтажном плане Этаж 1 пом. III ком. 1
(номер помещения, либо номера комнат, формирующих помещение)

Дополнительная характеристика:
Количество комнат, формирующих помещение 1

Примечание:

Инвентарная карточка на помещение

I. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей

подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера здания)	Части здания (строения), пристройки	Площадь помещения, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
А	Нежилое помещение	111,8	3,64	407
Итого:		111,8		407

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 83

определение физического износа

Литера А Год постройки 1900 Число этажей 5
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. Износ, %		
									элемента	к сроку	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонный	неудовлетворительно	8	1	8	55	4,4			
2	Стены и перегородки	кирпичные	неудовлетворительно	24	1	24	55	13,2			
3	Перекрытия	деревянные	неудовлетворительно	14	1	14	55	7,7			
4	Крыша	стальная	неудовлетворительно	2	1	2	55	1,1			
5	Полы	линолеум, плитка	неудовлетворительно	8	1	8	55	4,4			
6	Проемы	ПВХ, деревянные, металлические	неудовлетворительно	11	1	11	55	6,05			
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска, обои, плитка	неудовлетворительно	6	1	6	55	3,3			
8	Внутреннее санитарно-техническое и электротехническое устройство	Отопление	центральное водяное (паровое) от гвд на газе	неудовлетворительно	15	1	15	55	8,25		
		Водопровод	от центральной сети	неудовлетворительно							
		Канализация	центральная	неудовлетворительно							
		Горячее водоснабжение	центральное	неудовлетворительно							
		Электроснабжение	центральное	неудовлетворительно							
		Телефон	есть	неудовлетворительно							
		Вентиляция	естественная	неудовлетворительно							
9	Прочие работы	отмостка	неудовлетворительно	12	1	12	55	6,6			
Итого				100		100		55			

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 55\%$

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

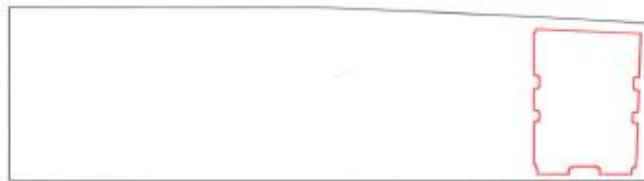
Тел. (473) 233-3926

Страница 84

**III. Исчисление инвентаризационной стоимости помещения и его частей
в ценах 1991 года, руб.**

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	Квадратный объем - куб. м; площ. - кв. м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						группа капитальности	перевод в цены 1991г									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	Невидное помещение	28	30а	куб. м	20,2	0,86	2,02					35,09	407	14282	55	6427
Итого:													14282		6427	

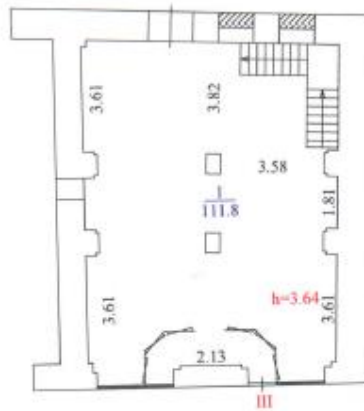
1-ый этаж



Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	План расположения помещения на этаже		Масштаб 1:500
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
30.08.2011	Выполнил	Гордин А.А.	
30.08.2011	Проверил	Аликин Д.В.	

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Тел. (473) 233-3926

1-ый этаж

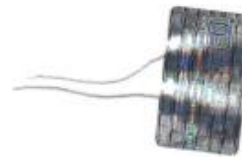


Росреестр	ФГУП "Росгеоинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ	
лист 1	Позитивный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.7	Масштаб	
листов 1		1:200	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
30.08.2011	Выполнил	Гордин А.А.	
30.08.2011	Проверил	Аликин Д.В.	

8

Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	III	1	кафе		111,8	111,8		3,64	
Итого по помещению III:						111,8	111,8			
Итого по этажу I:						111,8	111,8			
Всего по помещениям:						111,8	111,8			



Проинформировано, пронумеровано, скреплено печатью
 1019800761 лист(ов)
 Исполнитель: Горлин А.А. ФИО
 Дата: 30.08.2024.
 подпись:

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Большая Ордынка ул
каменгоровские ул (просп., бульв. и т.д.)

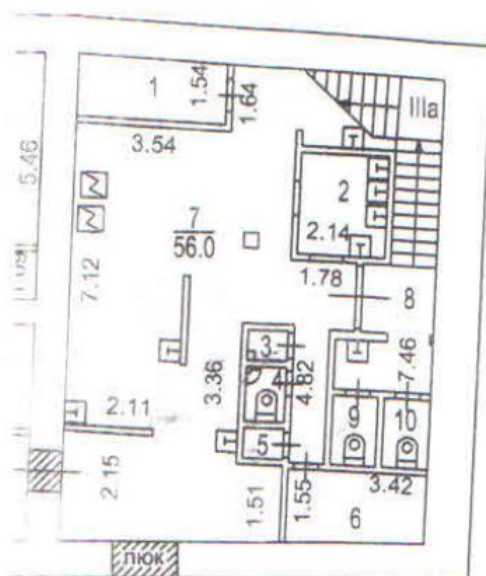
домовл.(вл.) _____ дом 7
кв. или подвальный

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужно подzeichnen

на часть под этажа помещ. (квартира) IIIa

квартал № 399/1 ЦАО г.Москвы

ПОДВАЛ



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 88